



## **Impressum**

Auftraggeberin: Gemeinde Greppen  
Seestrasse 2  
6404 Greppen  
www.greppen.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Theaterstrasse 15  
6003 Luzern  
www.suisseplan.ch

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Datei: N:\13 LU\47 Greppen\23 Teilrevision OP\13 Nutzungsplan\40 öA\BZR\Änderung  
BZR\_öA.docx

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
14.09.2022	Vorprüfung
31.08.2023	Vorprüfung V02
14.03.2024	Öffentliche Auflage

**Das Bau- und Zonenreglement vom November 2014 der Gemeinde Greppen** wird wie folgt geändert und ergänzt:

Text gemäss rechtsgültigem Bau- und Zonenreglement	=	schwarz
<del>Streichung</del>	=	durchgestrichen schwarz
<i>Änderung/Ergänzung</i>	=	kursiv, rot

---

[...]

#### **Art. 2a Zweck**

*Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitativvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Insbesondere ist die empfindliche Lage am See mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) innerhalb des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) gebührend zu berücksichtigen. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.*

#### **Art. 2b Klimaschutz und Klimaadaptation**

*Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Versiegelung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.*

#### **Art. 3 Baulinien ...**

~~1 — Vorbauten wie Dachvorsprünge, Balkone, Eingangstreppen u.dgl. dürfen bis maximal 1.00 m, maximal 1.50 m über Baulinien hinausragen, soweit dadurch die Verkehrsflächen, insbesondere für Fussgänger, nicht übermässig eingeschränkt werden.~~

~~2 — Ausnahmen im Sinne von § 88 Abs 2 Strassengesetz (StrG) sind zulässig.~~

[...]

#### **Art. 4 Ausnutzungsziffern *Überbauungsziffer***

1 Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Ausnutzungsziffer *Überbauungsziffer* nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, dass die Nutzungsreserve ohne Beseitigung der geplanten Baute oder ohne unverhältnismässige Eingriffe in die Bausubstanz nachträglich in Anspruch genommen werden kann.

2 ~~Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer gilt der Faktor 1.0. ...~~

3 *Für die folgenden Bauten gilt die nachfolgende, zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer:*

- |   |             |
|---|-------------|
| <i>a) Bauten mit einer um mindestens 3.0 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe</i> | <i>0.06</i> |
| <i>b) Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 112a Abs. 2c PBG</i>                      | <i>0.06</i> |
| <i>c) Unterniveaubauten</i>   | <i>0.06</i> |

4 *In den Wohn- und Mischzonen erhöht sich die zonengemässe Überbauungsziffer bei Doppeleinfamilienhäusern um 20 %, sofern sie nicht Teil eines Gestaltungsplans sind.*

## Art. 5 Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

### Bauzonen

Dorfzone A	D/A
Dorfzone B	D/B
Wohnzone A	W/A
Wohnzone B	W/B
Wohnzone C	W/C
Arbeits- und Wohnzone	AW
Zone für öffentliche Zwecke	öZ
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF
Grünzone	Gr
Grünzone Gewässer <i>raum</i>	GrG
<i>Verkehrszone</i>	<i>Vz</i>

### Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone	Lw
Übriges Gebiet a	üGa
<del>Übriges Gebiet b</del>	<del>üGb</del>
<i>Reservezone</i>	<i>R</i>
Übriges Gebiet c	üGc

### Schutzzonen und Schutzobjekt

Archäologische Fundstelle	AFS (Informations-Element)
Naturschutzzone	Ns
Freihaltezone	Fh
<i>Freihaltezone Gewässerraum</i>	<i>FhG</i>
Landschaftsschutzzone	Ls

[...]

## Art. 6 Zonenpläne

[...]

- 2 ~~Zur besseren Lesbarkeit sind die Strassen rosa dargestellt. Sie können jedoch im Rahmen der kantonalen Vorschriften zur Ausnützung angerechnet werden. ...~~

**Art. 6a Lärmempfindlichkeitsstufen und lärmbelastete Gebiete**

- 1 Die geltenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet.
- 2 Die Zonenbereiche, in welchen aufgrund einer Lärmbelastung eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43, Abs. 2 LSV vorgenommen wird, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet.
- 3 In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
- 4 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse aus-zuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV ein-zureichen.
- 5 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV.

[...]

**Art. 7 Dorfzone A D/A**

[...]

- 4 Für die Dorfzone A bestehen detaillierte Bauvorschriften im Bebauungsplan Dorf. Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte werden im Bereich der Dorfzone A das Mass der Nutzung, die Stellung und Gestaltung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung festgelegt. Soweit die Bestimmungen zum Bebauungs- resp. Gestaltungsplan keine anderen Angaben enthalten, darf wie folgt gebaut werden:

---

<i>Schrägdach:</i>			
<i>Traufseitige</i> Fassadenhöhe	maximal		10.0 m
<del>Firsthöhe</del> <i>Gesamthöhe</i>	maximal		15.0 m

---

Gebäudelänge	maximal		20.0 m
--------------	---------	--	--------

---

- 5 Die Hauptbauten haben ein beidseitig geneigtes Dach mit einer Neigung von mindestens 35° aufzuweisen, das mit Ziegeln einzudecken ist, *sofern sie nicht mit Anlagen zur solaren Nutzung gedeckt werden*. Der Gemeinderat kann Flachdachbauten und Lukarnen, soweit sie ins Ortsbild passen, zulassen.

[...]

- 8 Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte dürfen die maximalen Fassadenhöhen nicht überschritten werden, ausser für Bauten mit ebenerdigen Gewerbe- und Dienstleistungsgeschossen. Diese dürfen die maximale *traufseitige* Fassaden- und ~~Firsthöhe~~ *Gesamthöhe* um höchstens 1.50 m überschreiten. Abweichungen vom Mass der Nutzung, der Stellung und Gestaltung der Bauten und der Gestaltung der Umgebung sind nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzeptes von mindestens gleicher Qualität zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

[...]

**Art. 8 Dorfzone B D/B**

[...]

- 3 Für die Dorfzone B gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Wendelmatte. Es darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer	maximal	0.45
<i>Überbauungsziffer</i>	<i>maximal</i>	<i>0.18</i>
<i>Schrägdach:</i>		
<i>Traufseitige</i> Fassadenhöhe	maximal	9.0 m
<del>Firsthöhe</del> <i>Gesamthöhe</i> bei geneigten Dächern	maximal	11.50 m

- 4 Die Hauptbauten haben ein beidseitig geneigtes Dach mit einer Neigung von mindestens 25° aufzuweisen, das mit Ziegeln einzudecken ist, *sofern sie nicht mit Anlagen zur solaren Nutzung gedeckt werden*. Der Gestaltungsplan kann Flachdachbauten und Lukarnen zulassen, soweit sie ins Ortsbild passen.

[...]

- 6 Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte dürfen die maximale Ausnutzungsziffer *Überbauungsziffer* und die maximalen Fassadenhöhen nicht überschritten werden. Abweichungen von der Stellung und Gestaltung der Bauten und der Gestaltung der Umgebung im Rahmen des Gestaltungsplanes Wendelmatte sind nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzeptes von mindestens gleicher Qualität zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

[...]

**Art. 9 Wohnzone A W/A**

[...]

- 2 Für die Wohnzone A gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Sagi. Es darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer	maximal	0.6
<i>Überbauungsziffer</i>	<i>maximal</i>	<i>0.34</i>
<i>Flach-/Pultdach:</i>		
Fassadenhöhe <i>der Seiten- bzw. Talfassade</i>	maximal	12.0 m
<del>wo das Attikageschoss mit der bergseitigen Fassade des Hauptgeschosses bündig ist</del>	maximal	14.0 m

- 3 Das Dach über dem obersten Geschoss ist als nicht begehbare Fläche auszubilden und extensiv zu begrünen. Die übrigen Dachflächen können als begehbare bzw. als nicht begehbare Flächen mit extensiver Begrünung ausgebildet werden, *sofern die Nutzung von Sonnenenergie dem nachweislich nicht entgegensteht*.

[...]

**Art. 10 Wohnzone B W/B**

1 In der Wohnzone B darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer maximal		0.35
<i>Überbauungsziffer maximal für:</i>	<i>W/B-1</i>	<i>0.21</i>
	<i>W/B-2</i>	<i>0.25</i>
	<i>W/B-3</i>	<i>0.27</i>
	<i>W/B-4</i>	<i>0.31</i>
	<i>W/B-5</i>	<i>0.46</i>
<i>Schrägdach:</i>		
<i>Traufseitige</i> Fassadenhöhe	maximal	7.50 m
<i>Firsthöhe</i> Gesamthöhe	maximal	11.50 m
<i>Flach-/Pulldach:</i>		
Fassadenhöhe <i>der Seiten- bzw. Talfassade bei Rückversetzung</i>	maximal	7.50 m
<i>Attika</i>		
<i>Gesamthöhe</i>	<i>maximal</i>	<i>10.00 m</i>
<del>wo das Attikageschoss mit der Fassade des Hauptgeschosses bündig ist</del>	maximal	9.00 m
Gebäuelänge	maximal	25.00 m
<del>im Seeuferbereich maximal die Hälfte der seeseitigen Grundstücksabmessung</del>		
<i>Gebäuelänge im Gebiet Lohri</i>	<i>maximal</i>	<i>20.00 m</i>

*Für die Grundstücke im Gebiet der Wendelmatte gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Wendelmatte. Es darf wie folgt gebaut werden:*

<i>Flach-/Pulldach:</i>		
<i>Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade</i>	<i>maximal</i>	<i>5.50 m</i>
<i>Bergseitige Fassadenhöhe</i>	<i>maximal</i>	<i>7.00 m</i>
<del>wo das Attikageschoss mit der bergseitigen Fassade des Hauptgeschosses bündig ist</del>	maximal	7.00 m

[...]

4 ... Für die Grundstücke im Gebiet der Wendelmatte gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Wendelmatte. Es darf wie folgt gebaut werden:

Fassadenhöhen	5.5 m
<del>wo das Attikageschoss mit der bergseitigen Fassade des Hauptgeschosses bündig ist</del>	maximal 7.0 m

5 Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte dürfen die maximale Ausnutzungsziffer *Überbauungsziffer* und die maximalen Fassadenhöhen nicht überschritten werden. Abweichungen von der Stellung und Gestaltung der Bauten und der Gestaltung der Umgebung im Rahmen des Gestaltungsplanes Wendelmatte sind nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzeptes von mindestens gleicher Qualität zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

[...]

- 8 *Im Gebiet Lohri gilt ein erweiterter Ortsbildschutz. Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen sind optimal in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen. Insbesondere zu berücksichtigen sind das Bundesinventar der Landschaften und Kulturdenkmäler (BLN) sowie das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe, Material oder Farbe das Quartierbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitigen, einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden. Bei Neubauten und grösseren Umbauten ist frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Der Gemeinderat überträgt die Begleitung des Bauprojekts an den Fachbeirat und die kantonale Denkmalpflege.*
- 9 *Für den im Zonenplan bezeichneten Seeuferbereich gelten zusätzlich zu den in Abs. 1 genannten Baumasse folgende Regelungen:*
- *Der Zusammenbau an der Grenze ist nicht zulässig.*
  - *Die maximale Gebäudelänge beträgt 20 m.*
  - *Die Hauptbauten haben ein beidseitig geneigtes Dach mit einer Neigung von mindestens 25° aufzuweisen.*
  - *Für Klein- und Anbauten sind bei guter Eingliederung auch andere Dachformen mit geringerer Neigung zulässig.*

§ 10 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II/III.

[...]

**Art. 11 Wohnzone C W/C**

1 In der Wohnzone C darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer maximal		0.3
<i>Überbauungsziffer maximal für:</i>	<i>W/C-1</i>	<i>0.16</i>
	<i>W/C-2</i>	<i>0.25</i>
	<i>W/C-3</i>	<i>0.29</i>
<i>Schrägdach:</i>		
<i>Traufseitige</i> Fassadenhöhe	maximal	6.50 m
Firsthöhe <i>Gesamthöhe</i>	maximal	10.00 m
Kniestockhöhe auf der Talseite	maximal	0.90 m
Kniestockhöhe auf der Bergseite	maximal	1.50 m
<i>Flach-/Pulldach:</i>		
Fassadenhöhe <i>der Seiten- bzw. Talfassade bei Rückversetzung</i>		
<i>Attika</i>	maximal	6.50 m
<i>Gesamthöhe</i>	maximal	8.50 m
Gebäudelänge	maximal	25.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe		II

Die Höhe des Dachgeschossbodens wird durch die talseitige *traufseitige* Fassadenhöhe und Kniestockhöhe bestimmt.



- 2 ... Es dürfen nur Einfamilien-, Doppel- oder Zweifamilienhäuser erstellt werden. Pro Familienwohneinheit ist zusätzlich eine Kleinwohnung mit höchstens zwei Zimmern zulässig.
- 3 Talseits dürfen höchstens ein Unter-, ein Voll- und ein in der Grundfläche voll genutztes Dachgeschoss drei Geschosse in Erscheinung treten. Ein zusätzliches, um mindestens 1.5 m vorgeschobenes Eingangsgeschoss von höchstens 7.00 m Breite darf nur mit Garageneinfahrten und einem Hauseingang in Erscheinung treten. *Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone C zulässig und dürfen maximal drei talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.00 m versetzt sind. Ein zusätzliches, um mindestens 1.5 m vorgeschobenes Eingangsgeschoss von höchstens 7.00 m Breite darf nur mit Garageneinfahrten und einem Hauseingang in Erscheinung treten (vgl. Skizze im Anhang).*
- 4 *Die Gesamthöhe für Terrassenhäuser beträgt maximal 9 m.*
- 5 *Terrassenhäuser haben sich gut in die Umgebung einzuordnen und die Umgebung ist angemessen zu begrünen. Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.*
- 6 *Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.*

**Art. 12 Arbeits- und Wohnzone AW**

1 In der Arbeits- und Wohnzone AW darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer	maximal	0.6
davon für Wohnzwecke	maximal	0.4
<i>Überbauungsziffer</i>	<i>maximal</i>	<i>0.28</i>
<i>Schrägdach:</i>		
<i>Taufseitige</i> Fassadenhöhe	maximal	10.00 m
<i>Firsthöhe Gesamthöhe</i>	maximal	14.00 m
<i>Flach-/Pultdach:</i>		
Fassadenhöhe <i>der Seiten- bzw. Talfassade bei Rückversetzung Attika</i>	maximal	10.00 m
<i>Gesamthöhe</i>	<i>maximal</i>	<i>12.50 m</i>
wo das Attikageschoss mit der Fassade des Hauptgeschosses bündig ist	maximal	11.00 m
Gebäudelänge	maximal	30.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe		III

2 Neben Wohnbauten sind mässig störende Betriebe zulässig. *In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.*

[...]

4 Der Ausnutzungszuschlag *Die Abweichung* für Gestaltungspläne kann nur für die Wohnnutzung gewährt werden.

6 *Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.*

[...]

#### **Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF**

[...]

*3 Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.*

[...]

#### **Art. 15a Grünzone Gewässerraum GrG**

1 ~~Die Grünzone Gewässer dient der Freihaltung der Gewässerräume gemäss Art. 36a GSchG<sup>1</sup>. Sie überlagert Bauzonen.~~ *Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.*

*1<sup>bis</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.*

2 ~~Betreffend Anlagen, Bauten und Nutzungen gelten die Bestimmungen von Art. 41c GSchV<sup>2</sup>.~~ *Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV<sup>2</sup>).*

3 ~~Gestaltende Bepflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten vorzunehmen.~~

[...]

#### **Art. 15b Verkehrszone Vz**

*1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.*

*2 In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassengesetzgebung.*

#### **Art. 16 Landwirtschaftszone Lw**

*1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.*

*2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.*

*3 Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.*

*4 Die temporäre Überdeckung der Kulturen mit Plastiktunneln u.dgl. ist zwischen Anfang Februar und Ende November zulässig. Die Baubewilligungspflicht gilt gemäss § 54 Abs. 2, lit. k PBV.*

*5 Zulässige Bauten sind zu Gruppen zusammenzufassen.*

*6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.*

[...]

#### **Art. 18 Reservezone R ~~Übriges Gebiet b~~ üGb**

1 ~~Das Übrige Gebiet b~~ *Die Reservezone* umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, (Gewässerschutzgesetz, GSchG), SR 814.20

<sup>2</sup> Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201

~~1<sup>bis</sup>~~ Bei ausgewiesenem Bedarf kann ~~im Übrigen Gebiet b~~ *in der Reservezone langfristig* die Bauzone erweitert werden.

2 ~~Es~~ *In dieser Zone* gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

[...]

#### **Art. 19      Übriges Gebiet c    üGc**

1 ~~Das Übrige Gebiet c umfasst Land, für das kantonale Schutzmassnahmen nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz gelten.~~ *Im Übrigen Gebiet c gelten die Bestimmungen der kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.*

[...]

#### **Art. 21      Naturschutzzone    Ns**

1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz *und die Aufwertung* besonders empfindlicher *und ökologisch wertvoller* Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

2 Der Typ der Naturschutzzonen ist aus Anhang B ersichtlich. ~~Bei Trockengebieten sind als landwirtschaftliche Nutzung zwei jährliche Schnitte zulässig, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni (Tal- bis Hügelzone), 1. Juli (Bergzone I und II), 15. Juli (Bergzone III und IV) erfolgen darf. Bei Feuchtgebieten ist als landwirtschaftliche Nutzung ein jährlicher Schnitt zulässig, der nicht vor dem 1. September erfolgen darf.~~ *Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.*

[...]

4 Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen *sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind* ~~ist~~ nicht zulässig. Bestehende Bauten, Strassen und Wege *dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie* unterhalten werden, *sofern die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigt werden.*

[...]

6 *Nicht zulässig sind insbesondere:*

- *das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,*
- *Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerungen u. dgl.),*
- *das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,*
- *neue Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,*
- *die Erstellung neuer Leitungen, sowie*
- *die Benutzung als militärische Stellungs- und Zielräume,*
- *das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,*
- *das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,*
- *Sportveranstaltungen,*

- der private und gewerbliche Gartenbau,
  - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- sind unzulässig.

- 7 ~~Im Sinne des Schutzzieles können abweichende Bestimmungen erlassen werden (vgl. Art. 34 BZR).~~  
*Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:*
- a. im Interesse der Schutzziele, oder*
  - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

[...]

## **Art. 22 Freihaltezone Fh**

- 1 Die Freihaltezone Fh dient der Freihaltung empfindlicher Landschaftsteile ~~und des Seeufers~~, der Erhaltung von Grünzügen in der Siedlung und der Siedlungstrennung sowie der ökologischen Vernetzung. Sie überlagert Bauzonen, ~~übriges Gebiet b~~ und die Landwirtschaftszone.

- 1<sup>bis</sup> ... ~~Freihaltezonen entlang von Fliessgewässern und des Seeufers ausserhalb der Bauzone gelten als Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG<sup>1</sup>.~~ ...

[...]

- 2<sup>bis</sup> ... ~~In den Freihaltezonen entlang von Fliessgewässern und des Seeufers ausserhalb der Bauzone gelten für Anlagen, Bauten und Nutzungen die Bestimmungen von Art. 41c GSchV.~~ ...

[...]

## **Art. 22a Freihaltezone Gewässerraum FhG**

- 1 *Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.*
- 2 *Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).*
- 3 *In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV<sup>2</sup> nicht.*

## **Art. 23 Landschaftsschutzzone Ls**

- 1 Die Landschaftsschutzzone ~~dient der~~ *bezweckt die grossräumige* Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt ~~und Eigenart~~ *und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.* Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.

- 1<sup>bis</sup> Die ~~forst- und~~ landwirtschaftliche Nutzung ist ~~gewährleistet~~ zulässig. *Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, Aufforstungen im Offenland und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.*

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, (Gewässerschutzgesetz, GSchG), SR 814.20

<sup>2</sup> Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201

- 2 ~~Neue Bauten und Anlagen, massive Einfriedungen, Stützmauern und Freileitungen sowie Plastiktunnel für landwirtschaftliche Kulturen sind nicht gestattet~~ *haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.*
- 3 ~~Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert oder wiederaufgebaut werden. Form, Materialwahl und Farbgebung von zugelassenen Bauten und Anlagen dürfen sich auf das Landschaftsbild nicht nachteilig auswirken. ...~~
- 4 *Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geotope notwendig und standortgebunden, dürfen* das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Findlinge, Bachläufe usw. *dürfen* nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt, verändert oder beeinträchtigt werden. *Dabei ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.*

[...]

### **Art. 30 Naturobjekte**

- 1 Die im Zonenplan und im Anhang B bezeichneten Naturobjekte sind ~~geschützt~~ *zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.*  
*<sup>1bis</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleiben gewährleistet.*
- 2 ~~Die Beseitigung von Einzelbäumen bedarf der Bewilligung durch den Gemeinderat. Er kann Ersatzpflanzungen verlangen. Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.~~
- 3 *Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand* ~~Von den Naturobjekten ist ein Bauabstand~~ von mindestens 6.00 m einzuhalten. ~~Innerhalb des Bauabstandes sind keine Bauten und Anlagen und keine Aufschüttungen oder Abgrabungen gestattet.~~

### **Art. 31 Kulturobjekte *denkmäler***

- 1 Der Kanton erfasst die ~~immobilien- und standortgebundenen~~ Kulturobjekte *denkmäler* in einem kantonalen Bauinventar<sup>1</sup>. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes *denkmals* ~~in das~~ *im* kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen<sup>2</sup>. Im Zonenplan und im Anhang C sind die inventarisierten Kulturobjekte *denkmäler* orientierend dargestellt.
- 2 ~~Kantonal geschützte Kulturdenkmäler sind im Kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen und~~ *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* sind der Kantonalen Denkmalpflege vorgängig zur Bewilligung einzureichen *bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.*

[...]

<sup>1</sup> Inkraftsetzung Bauinventar/BILU 01.06.2011

<sup>2</sup> Vgl. § 142 PBG, § 1a-c Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler, SRL 595.

- 4 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen. *des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.*

[...]

#### **Art. 35 Gestaltungspan**

[...]

- 2 Die in Anhang D aufgeführten Minimalanforderungen sind ohne Anspruch auf einen ~~Ausnutzungszuschlag~~ *Zuschlag der Überbauungsziffer* auf jeden Fall zu erfüllen.
- 3 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan *in den Gebieten mit oder ohne Gestaltungsplanpflicht* die Voraussetzungen von § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen ~~Ausnutzung~~ *Gesamthöhe und Überbauungsziffer* einen Zuschlag bis zu ~~15%~~ *10 %* gewähren, *falls ein Zuschlag nicht in Anhang D explizit ausgeschlossen ist. Die Beschränkung bezüglich Gesamthöhe gilt nicht für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Wendelmatte.*

#### **Art. 36 Spielplätze und Freizeitanlagen**

- 1 Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen ~~mit vier- und mehr Familienwohnungen<sup>1</sup>.~~ ab sechs Wohnungen ~~gelten die Bestimmungen von § 158 PBG unabhängig von der Art der Wohnungen zu erstellen.~~ *Die Anlagen sind auf die Bewohnerstruktur und deren Bedürfnisse abzustimmen und differenziert zu gestalten.*
- 2 Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erfüllung dieser Pflicht verhindern oder nur mit einem unverhältnismässig hohen Kostenaufwand zulassen, hat der Gemeinderat pro Quadratmeter nicht erstellter Spielfläche eine Ersatzabgabe zu verlangen. Die Ersatzabgabe beträgt *300 Fr.* pro m<sup>2</sup> der Pflichtspielplätze ~~2/3 des Baulandpreises der aktuellen Katasterschätzung,~~ *Stand 1.1.2022, indexiert mit dem Zürcher Index der Wohnbaupreise.* Bei Sondernutzungsplänen wird der Durchschnittswert eingesetzt. Diese Ersatzabgaben sind zur Anlegung öffentlicher Spielplätze und Freizeitanlagen zu verwenden.

[...]

#### **Art. 38 Zusammenbau**

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Rahmen der kantonalen Vorschriften *im Sinne von § 129 Abs. 2* gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird. *Davon ausgenommen ist der im Zonenplan bezeichnete Seeuferbereich gemäss Art. 10 Abs. 9, hier ist der Zusammenbau nicht zulässig.*

#### **Art. 39 Dachgestaltung**

- 1 *Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.* Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte *sowie ein Querfirst* sind nur zulässig, wenn *sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt und* sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden.

---

<sup>1</sup> Familienwohnungen sind Wohnungen, die mindestens den Anforderungen an eine Wohnung für einen 3-Personen-Haushalt gemäss der Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich zum Wohnbau und Eigentumsförderungsgesetz entsprechen.

- 2 Materialien für die Dachflächen sind so zu wählen, dass sie keine störenden Lichtreflexionen verursachen.
- 3 Flachdächer sind *mit möglichst einheimischem standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen, sofern die Nutzung von Sonnenenergie dem nachweislich nicht entgegensteht.*
- 4 Die Summe der Breite von Dachfenstern, -aufbauten, -einschnitten *und Querfirst* wird auf die Hälfte der entsprechenden Fassadenbreite beschränkt.
- 5 *Als Schrägdächer gelten Dächer mit einer Neigung von mindestens 15°. Für Flachdächer gilt eine maximale Neigung von 14°. Pultdächer weisen eine Neigung zwischen 10° bis 14° auf.*

#### **Art. 40 Gestaltung von Bauten und Anlagen ...**

~~1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie auf ihre bauliche und landschaftliche Umgebung angemessen Bezug nehmen. Im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen an den bestehenden Bauten und Anlagen verlangen.~~

~~2 Der natürliche Terrainverlauf ist soweit als möglich zu erhalten.~~

~~3 In Hanglagen sind die Bauten so zu staffeln, dass Aufschüttungen auf eine maximale Höhe von 1.5 m abgewachsenem Terrain beschränkt werden. Böschungen sind möglichst flach auszubilden und dem benachbarten Terrain sanft anzugleichen.~~

~~4 In schwach geneigten und flachen Gebieten sind Aufschüttungen auf eine maximale Höhe von 1 m zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt entsprechende Richtlinien.~~

~~5 Für technisch bedingte Abweichungen können Ausnahmen bewilligt werden.~~

[...]

#### **Art. 40a Qualität**

- 1 *Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.*
- 2 *Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:*
  - *Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,*
  - *Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,*
  - *Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen,*
  - *Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,*
  - *Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,*
  - *Gestaltung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,*
  - *Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.*
- 3 *Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.*
- 4 *Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte den Fachbeirat beziehen*

*und/oder ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.*

- 5 Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.*

#### **Art. 40b Bauten am Hang**

- 1 Bei Gebäuden am Hang darf die traufseitige Fassadenhöhe talseitig um jenes Mass überschritten werden, um welches die traufseitige Fassadenhöhe bergseitig reduziert wird. Gemessen wird beim ausgemittelten massgebenden Terrain des jeweiligen Fassadenabschnitts; ist der Giebel talseitig ausgerichtet, gilt die Regelung sinngemäss für die Gesamthöhe.*
- 2 Sofern bei Flachdachbauten das Attikageschoss talseitig zurückversetzt ist, darf die talseitige Fassadenhöhe um jenes Mass überschritten werden, um welches die bergseitige Fassaden- bzw. Gesamthöhe reduziert wird.*
- 3 Die maximale Überschreitung talseitig beträgt 1.5 m;*
- 4 Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %, ausgemittelt im Bereich der Baute.*

#### **Art. 40c Zurückversetzung oberstes Geschoss**

- 1 Die Fläche des obersten Geschosses muss bei Flachdachbauten gegenüber der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um mindestens  $\frac{1}{3}$  reduziert werden. Davon ausgenommen ist das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Sagi.*
- 2 Auf die Zurückversetzung kann verzichtet werden, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird.*

#### **Art. 41 Umgebungsgestaltung**

- 1 Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten. Einheimische, standortgerechte Pflanzen sind zu bevorzugen. Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Bepflanzungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.*
- 2 ~~Nicht zulässig sind~~ Invasive, gebietsfremde Pflanzenarten und solche, die welche zu Schäden in landwirtschaftlichen Kulturen führen, sind nicht zulässig.*
- 3 In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.*
- 4 Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.*
- 5 Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken, wenn immer möglich stufig anzulegen, ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.*
- 6 Bei Abgrabungen von mehr als 1 m wird die zonengemäss zulässige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert.*
- 7 In Hanglagen sind die Bauten so zu staffeln, dass Aufschüttungen auf eine maximale Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Terrain beschränkt werden. Böschungen sind möglichst flach auszubilden und dem*



benachbarten Terrain sanft anzugleichen.

- 8 In schwach geneigten und flachen Gebieten sind Aufschüttungen auf eine maximale Höhe von 1 m zu beschränken. ~~Der Gemeinderat erlässt entsprechende Richtlinien.~~
- 9 Für technisch bedingte Abweichungen können Ausnahmen bewilligt werden.
- 10 Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf weitergehende Richtlinien oder Empfehlungen.

#### **Art. 41a Gestaltung des Siedlungsrandes**

- 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.*
- 2 *Die Siedlungsränder sind durchlässig und naturnah zu gestalten.*

#### **Art. 42 Autoabstellplätze**

[...]

- 2 ~~Es sind mindestens 2 Abstellplätze pro Wohnung zu schaffen.~~ *Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge richtet sich nach den §§ 93-97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) sowie nach der VSS-Norm SN 40 281.*
- 3 *Für Wohnbauten ist mindestens 1 Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> BGF abzüglich der Fahrzeugeinstellräume (vgl. SN 504 416, SIA 416:2003) oder 1 Abstellplatz pro Wohnung zu erstellen. Zusätzlich sind 10 % der Bewohner-Abstellplätze als Besucher-Abstellplätze zu erstellen.*
- 4 Für Gewerbebauten, Bürogebäude, Gaststätten, Hotels sowie andere spezielle Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze vom Gemeinderat, unter Berücksichtigung der ~~VSS-Norm SN 40 281 Normen von Fachorganisationen~~, bestimmt.
- 5 ~~Garagenvorplätze dürfen nicht als Autoabstellplätze angerechnet werden.~~ *zu Einzelgaragen dürfen als Besucher-Abstellplätze angerechnet werden, sofern die Länge des Vorplatzes den Vorgaben von § 119 PBG entspricht.*
- 6 *Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern dürfen die erforderlichen Abstellplätze hintereinander angeordnet werden, sofern es sich um die gleiche Wohneinheit handelt, genügend Rangierfläche auf dem Grundstück vorhanden ist und das Grundstück nicht an eine verkehrsintensive Strasse angrenzt.*
- 3 ~~Wenn ein Unterabstand der Garage zur Strasse bewilligt wird, muss ein zusätzlicher Abstellplatz pro Garage geschaffen werden.~~
- 7 Der Gemeinderat legt die Anzahl der oberirdischen Parkplätze ~~sowie der Besucherparkplätze~~ fest. ~~und bezeichnet die Anzahl der Parkplätze, die ständig für Besucher freizuhalten sind.~~
- 8 Die Abstellflächen und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen.
- 9 *Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Der Gemeinderat kann die Bewilligung mit Begrünungsauflagen verbinden. Wo möglich sind wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.*
- 10 *Der Gemeinderat kann Abstellplätze und Verkehrsflächen für Personenwagen reduzieren, einschränken oder untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische oder andere raumplanerische*

*Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnqualität und des Quartierbildes, oder ein weiterer Sachverhalt gemäss § 37 PBG dies erfordern; ebenso bei nachweislich reduziertem Bedarf oder auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes. In diesen Fällen wird keine Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG fällig.*

- 11 Für die Dorfzone ist die Parkierung im Rahmen des Bebauungsplanes Dorf *und des Gestaltungsplans Wendelmatte* geregelt. Bei fehlenden Abstellplätzen in dieser Zone ist eine Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG zu leisten. Diese beträgt Fr. *5.620.-<sup>1</sup>* pro Abstellplatz, indexiert mit dem Zürcher Index der Wohnbaupreise.

~~7 Im Übrigen wird auf §§ 93 ff. StrG verwiesen.~~

#### **Art. 43      Sonnenkollektoren, Solarzellen**

- 1 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren. Wo dies nicht möglich ist, sind sie besonders sorgfältig anzuordnen.
- 2 *Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.*

#### **Art. 44      ~~Kehrichtabfuhr~~ *Bereitstellung von Siedlungsabfällen***

- 1 ~~Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind unmittelbar an der Strasse die notwendigen Abstellflächen für Kehrichtbehälter zu schaffen. Diese müssen gut zugänglich sein und dürfen den Fahr- und Fussgängerverkehr nicht beeinträchtigen.~~ *Im Rahmen von Planungs- und Bewilligungsverfahren sind der Bewilligungsbehörde Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art zu machen.*
- 2 *Im Rahmen von Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Planungserimeters vorzusehen und die dafür erforderliche Erschliessung sicherzustellen. Die Bewilligungsbehörde kann die Bereitstellung auch ausserhalb des Perimeters erlauben oder verlangen, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird.*
- 3 *Nach Massgabe des übergeordneten Rechts und ihres Abfallreglements kann die Bewilligungsbehörde Anordnungen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle treffen. Sie berücksichtigt dabei die Vorgaben des Gemeindeverbands REAL und sorgt für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren sowie für die Umsetzung allfälliger Auflagen.*

[...]

#### **Art. 45a      Lichtemissionen**

- 1 *Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.*
- 2 *Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.*
- 3 *Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen.*
- 4 *Mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, sind Aussenbeleuchtungen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr auszuschalten. In begründeten Fällen, z. B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.*

---

<sup>1</sup> Stand 01.04.2005 01.04.2020 des Zürcher Index der Wohnbaupreise (100.0 Punkte)

- 5 *Bei der Erstellung eines Mehrfamilienhauses ist mit dem Baugesuch im Umgebungsplan die Aussenbeleuchtung aufzuzeigen.*
- 6 *Bei grösseren Überbauungen mit mehreren Bauten ist mit dem Baugesuch ein Beleuchtungskonzept vorzulegen, mit dem die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen aufgezeigt wird.*

#### **Art. 46      ~~Zuständigkeit, Baukommission, Sachverständige~~**

- 1 *Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.*
- 2 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat und den von ihm bestimmten Organen, welche diese Vorschriften von Amtes wegen anwenden.
- 3 Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission *zur Beurteilung gemeindeeigener Liegenschaften und einen Fachbeirat zur Begutachtung von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität.* Er erlässt ein Pflichtenheft für die *Gremien Baukommission.*
- 4 *Aufgabe, Zusammensetzung, Amtsdauer, Geschäftsgang sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Kommissionsmitglieder regelt der Gemeinderat in einer Verordnung.*
- 5 Der Gemeinderat kann Sachverständige beiziehen.

[...]

#### **Art. 48      Ausnahmen**

- 1 In Ergänzung von § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements gestatten:
  - a) für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten,
  - b) zur Vermeidung wirtschaftlicher Härtefälle,
  - c) gemäss Art. 7 Abs. 6, Art. 34 Abs. 1, Art. 36 Abs. 1 und Art. 41 Abs. 5 ~~9~~ dieses Reglements

[...]

#### **Art. 49      Gebühren**

- 1 ~~Für die Prüfung der Baugesuche und Nutzungspläne, deren Beurteilung und den Verwaltungsaufwand, erhebt der Gemeinderat, gestützt auf die kantonale Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden, eine Gebühr. ...~~
- 1<sup>bis</sup> Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.*
- 2 ~~Die Aufwendungen und Auslagen, insbesondere für Zuzug von Fachleuten, Baukontrollen, die Nachführungskosten der Grundbuchvermessung, Expertisen, Reisekosten, usw., werden zusätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt. ...~~
- 2<sup>bis</sup> Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.– und 250.– fest.*
- 3 *Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.*

*4 Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.*

[...]

### **Art. 53 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

[...]

3 ~~Der Gemeinderat überprüft innert eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Reglements die vor dessen Inkrafttreten genehmigten Gestaltungspläne. Wo dieses Reglement die im Gestaltungsplan vorgesehene Überbauung ohne spezielle Regelung zulässt, leitet er das Verfahren zur Anpassung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes ein. Wo Gestaltungspläne im Widerspruch zu diesem Reglement stehen, setzt der Gemeinderat eine Frist zur Überarbeitung, nötigenfalls verbunden mit dem Erlass einer Planungszone.~~

### **Art. 54 Aufhebung von Gestaltungsplänen (§ 22 Abs. 3 PBG)**

*Mit dem Beschluss dieses Reglementes werden gleichzeitig die folgenden Gestaltungspläne aufgehoben:*

- *Gestaltungsplan Sonnenterrasse vom 4. Oktober 1985*
- *Gestaltungsplan Kleinrieden vom 15. März 1982*
- *Gestaltungsplan Gütsch vom 5. April 1993*
- *Gestaltungsplan Frümätteli vom 2. März 1999*
- *Gestaltungsplan Dorf vom 10. Februar 2003*
- *Gestaltungsplan Sagirain vom 25. Mai 1981*

<b>Anhang A: Zweckbestimmung der Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 13 BZR), der Zone für Sport- und Freizeit (Art. 14 BZR) und der Grünzonen (Art. 15 BZR)</b>			
<b>Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 13 BZR)</b>			<b>ES</b>
A	Kirche		II
B	Schulbauten und -anlagen		II
C	Friedhof		II
<b>Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 14 BZR)</b>			<b>ES</b>
D	Kinderspielplatz, Grillplatz, <i>Sanitäranlagen</i>		III
E	Schützenhaus		III
F	Badeanlage <i>inkl. Anlagen für Spiel- und Freizeitsport</i>		III
<b>Grünzonen (Art. 15 BZR)</b>			
	Ortsbezeichnung	Nutzung	ES
①	Waldrand	Die Grünzone Waldrand dient der Freihaltung von Waldabstandsbereichen. Sie ist naturnah zu gestalten und extensiv landwirtschaftlich zu pflegen. Die Nutzung als Kleintierweide ist zulässig.	III
②	Grünzone Wendelmatte	Die Grünzone Wendelmatte dient der Freihaltung des Dorfrandes.  Sie ist naturnah zu gestalten als artenreiche Naturwiese (Blumenwiese) und extensiv landwirtschaftlich zu pflegen.  Es dürfen keine Hochbauten erstellt oder Bodenversiegelungen vorgenommen werden.  Einfriedungen sind nicht zulässig.  Der südliche Bereich darf in Absprache mit den Grundeigentümern öffentlich genutzt werden, temporäre Nutzungen für Fest- und Sportveranstaltungen sowie zeitweises Parkieren auf der Wiese sind zulässig.	II
③	Grünzone Chriesbaumhof	Die Grünzone Chriesbaumhof dient der Freihaltung der Geländerippe.  Sie ist naturnah zu gestalten und – <i>wenn nicht als Garten genutzt</i> - extensiv landwirtschaftlich zu pflegen. <i>Die Nutzung als Garten und Hausumschwung ist zulässig. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.</i>  Terrainveränderungen sind nicht zulässig, ausgenommen für die Erschliessungsstrasse im gestaltungsplanpflichtigen Bereich.	III
④	Grünzone See	Die Grünzone See dient der Freihaltung des Seeuferbereiches auf den Parzellen 417 (teilw.), 274 (teilw.), 134, 456, 154, 389 (teilw.) und 99 (teilw.).  Bestehende Bauten haben Bestandesgarantie. Der Umgebungsbereich kann als Hausumschwung	II

		genutzt werden, soweit er nicht von der Grünzone Gewässer überlagert wird.	
5	<i>Grünzone Siedlungsgliederung</i>	<i>Die Grünzone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes. Sie kann als Garten, Hausumschwung und als Spielfläche genutzt werden. Eine Erschliessungsstrasse wie auch Fusswege sind zulässig.</i>	<i>III</i>
6	<i>Grünzone Retention/Wasserreservoir</i>	<i>Die Grünzone Retention/Wasserreservoir dient der Freihaltung für Retentionsflächen und Wasserreservoirs.</i>	<i>III</i>

**Anhang D: Anforderungen an Bebauungs- und Gestaltungspläne (Art. 34 und 35 BZR)**

		<b>Anforderungen</b>
G	Gestaltungsplan Ziegelhus	<p>Einpassung der Bebauung in die bewegte Topografie.</p> <p>Ermöglichung gewerblicher Bauten mit Lärmschutzfunktion für die hinterliegenden Gebiete entlang der Hauptstrasse.</p> <p>Sinnvolle Abgrenzung gegenüber dem Spiel- und Grillplatz Büelwäldli.</p> <p>Gewährleistung der Erschliessung des Gebietes Sulzli.</p> <p>Erhalt resp. Ersatzpflanzungen der Hochstamm-bäume im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes.</p> <p><i>Es ist keine Abweichung bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 zulässig.</i></p>
G	Gestaltungsplan Sagi	<p>Überbauung und Gestaltung gemäss einem Bebauungskonzept, das aus einem Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss sia Ordnung 142/143 hervorgegangen ist, und das folgende Bedingungen erfüllt:</p> <p><sup>1</sup> Die Würdigung, Bewertung und die Erhaltungsziele gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz sowie das Bauinventar der Gemeinde Greppen ist bei allen Planungen zu berücksichtigen.</p> <p><sup>2</sup> Das Fachgutachten von Katrin Jaggi vom 29.11.2012 sowie die Schreiben der Dienststelle rawi vom 17.12.2012 und der kantonalen Denkmalpflege vom 11.12.2012 sind richtungsweisend und werden bei der Beurteilung von Überbauungsvorschlägen beigezogen.</p> <p><sup>3</sup> Der Gestaltungsplan muss vor der öffentlichen Auflage und der Genehmigung durch den Gemeinderat dem Bau- und Wirtschaftsdepartement, Kanton Luzern, Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) zur Stellungnahme vorgelegt werden.</p> <p><sup>4</sup> Das Fachgremium<sup>1</sup> erstellt die für die Prüfung der Gestaltungsplanentwürfe erforderlichen Qualitätsziele.</p> <p><sup>5</sup> Der Mülibach ist offen zu legen. Die Verlegung auf die Wendelmatte ist zu prüfen. Die Neugestaltung des Mülibaches ist</p>

<sup>1</sup> Das Fachgremium wird gemäss Kap. 2 Abs. 2 der Richtlinie des Gemeinderates in Anhang E BZR zusammengestellt.

		<p>so vorzunehmen, dass im Falle einer Überflutung keine Bauten beeinträchtigt werden.</p> <p><sup>6</sup> Der Hochwasserschutz für Bauten am See ist mit entsprechenden baulichen Massnahmen zu gewährleisten. Die Hochwasserkote für hohe Gefährdung beträgt 435.00 m.ü.M.</p> <p><sup>7</sup> Die Freihaltung und öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers ist aufzuzeigen und mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.</p> <p><sup>8</sup> Mit dem Bebauungskonzept und im Gestaltungsplan sind Aussagen zur Konzeption und Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen zu machen.</p> <p><sup>9</sup> Der rechtsgültige Erschliessungsrichtplan der Gemeinde ist wegweisend.</p> <p><sup>10</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessungsplanung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie, etc.) im Vorprojekt zu erarbeiten. Sie wird vom Gemeindeingenieur im Auftrag der Gemeinde vor der Vorprüfung des Gestaltungsplanes kontrolliert.</p> <p><sup>11</sup> Mit einem Energiekonzept muss aufgezeigt werden, wie der erforderliche Energiebedarf gedeckt wird.</p> <p><sup>12</sup> Insbesondere der Standort für die neu zu erstellende Fernheizzentrale muss gesichert sein.</p> <p><sup>13</sup> Die Wohnbauten müssen mindestens den Minergiebasisstandard erfüllen.</p> <p><sup>14</sup> Der Wärmebedarf der Neubauten soll über das Fernwärmenetz gedeckt werden.</p> <p><sup>15</sup> Die Etappierbarkeit der Bebauung ist aufzuzeigen.</p> <p><sup>16</sup> Das Meteorwasser ist in das geltende Siedlungsentswässerungskonzept einzubeziehen. Der Gemeinderat erlässt ergänzende und präzisierende Anforderungen.</p> <p><sup>17</sup> <i>Es ist keine Abweichung bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 zulässig.</i></p>
G	Gestaltungsplan Wendelmatte	<p>Überbauung und Gestaltung gemäss einem Bebauungskonzept, das aus einem Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss sia Ordnung 142/143 hervorgegangen ist, und das folgende Bedingungen erfüllt:</p> <p><sup>1</sup> Die Würdigung, Bewertung und die Erhaltungsziele gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz sowie das Bauinventar der Gemeinde Greppen ist bei allen Planungen zu berücksichtigen.</p> <p><sup>2</sup> Das Fachgutachten von Katrin Jaggi vom 29.11.2012 sowie die Schreiben der Dienststelle rawi vom 17.12.2012 und der kantonalen Denkmalpflege vom 11.12.2012 sind richtungsweisend und werden bei der Beurteilung von Überbauungsvorschlägen beigezogen.</p> <p><sup>3</sup> Der Gestaltungsplan muss vor der öffentlichen Auflage und der Genehmigung durch den Gemeinderat dem Bau- und Wirtschaftsdepartement, Kanton Luzern, Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation</p>

		<p>(rawi) zur Stellungnahme vorgelegt werden.</p> <p><sup>4</sup> Das Fachgremium<sup>1</sup> erstellt die für die Prüfung der Gestaltungsplanentwürfe erforderlichen Qualitätsziele.</p> <p><sup>5</sup> Der Mülibach ist offen zu legen. Die Verlegung auf die Wendelmatte ist zu prüfen. Die Neugestaltung des Mülibaches ist so vorzunehmen, dass im Falle einer Überflutung keine Bauten beeinträchtigt werden.</p> <p><sup>6</sup> Der Hochwasserschutz für Bauten am See ist mit entsprechenden baulichen Massnahmen zu gewährleisten. Die Hochwasserkote für hohe Gefährdung beträgt 435.00 m.ü.M.</p> <p><sup>7</sup> Die öffentliche Zugänglichkeit zur Schiffsstation ist aufzuzeigen und mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.</p> <p><sup>8</sup> Mit dem Bebauungskonzept und im Gestaltungsplan sind Aussagen zur Konzeption und Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen zu machen.</p> <p><sup>9</sup> Der rechtsgültige Erschliessungsrichtplan der Gemeinde ist wegweisend.</p> <p><sup>10</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessungsplanung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie, etc.) im Vorprojekt zu erarbeiten. Sie wird vom Gemeindeingenieur im Auftrag der Gemeinde vor der Vorprüfung des Gestaltungsplanes kontrolliert.</p> <p><sup>11</sup> Mit einem Energiekonzept muss aufgezeigt werden, wie der erforderliche Energiebedarf gedeckt wird.</p> <p><sup>12</sup> Die Wohnbauten müssen mindestens den Minergiebasisstandard erfüllen.</p> <p><sup>13</sup> Der Wärmebedarf der Neubauten soll über das Fernwärmenetz gedeckt werden.</p> <p><sup>14</sup> Die Etappierbarkeit der Bebauung ist aufzuzeigen.</p> <p><sup>15</sup> Das Meteorwasser ist in das geltende Siedlungsentwässerungskonzept einzubeziehen. Der Gemeinderat erlässt ergänzende und präzisierende Anforderungen.</p> <p><sup>16</sup> <i>Es ist keine Abweichung bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 zulässig.</i></p>
<p><i>G</i></p>	<p><i>Gestaltungsplan Steinmatt</i></p>	<p><i>Einpassung der Bebauung in die Topografie und in die landschaftliche Umgebung.</i></p> <p><i>Sicherstellung einer hohen Wohnqualität.</i></p> <p><i>Hohe Freiraumqualität mit attraktiven Aussenräumen.</i></p> <p><i>Gewährleistung einer zweckmässigen Erschliessung des Gebietes.</i></p> <p><i>Erstellung eines öffentlichen Fussweges entlang des Rubibachs.</i></p> <p><i>Es ist keine Abweichung bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 zulässig.</i></p>

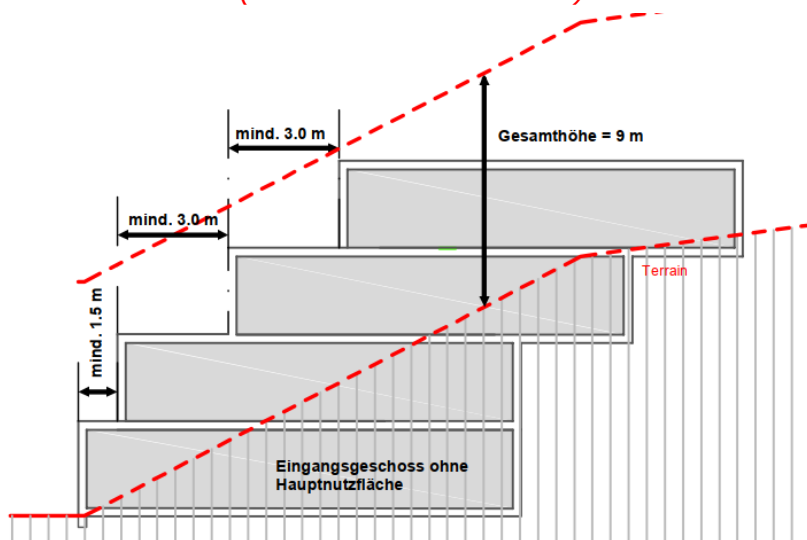
<sup>1</sup> Das Fachgremium wird gemäss Kap. 2 Abs. 2 der Richtlinie des Gemeinderates in Anhang E BZR zusammengestellt.



<b>Liste der bestehenden Bauungs- und Gestaltungspläne</b> <i>Stand November 2014 März 2024</i>		
		<b>Erlass- / Genehmigungsdatum</b>
B1	Bebauungsplan Dorf	18. Dezember 1989; RRE Nr. 746 vom 22. März 1991 Änderung RRE Nr. 1016 vom 23. September 2014
G2	Gestaltungsplan Steinmatt	25. November 2013
G3	Gestaltungsplan Lohri	16. Juni 1994 Änderung 13. Oktober 1997
G4	Gestaltungsplan Chriesbaumhofhalde	12. September 2005 koordinierter RRE vom 18. Oktober 2005
G5	Gestaltungsplan Sonnenterrasse	04. Oktober 1985 Änderung 16. November 1993
G6	Gestaltungsplan Kleinrieden	15. März 1982 Änderung 05. September 1994
G7	Gestaltungsplan Gütsch	5. April 1993 Änderung 27. Januar 1998 Änderung 24. September 2001
G8	Gestaltungsplan Frümätteli	02. März 1999; VG 31. März 2000 Änderung 25. Juni 2012
G9	Gestaltungsplan Dorf	10. Februar 2003
G10	Gestaltungsplan Sagirain	25. Mai 1981 Änderung 30. Dezember 1997 Änderung 31. August 2000 Änderung 24. Februar 2003 Änderung 24. Januar 2006
<i>G11</i>	<i>Gestaltungsplan Ziegelhus</i>	<i>04. Juli 2016</i> <i>Änderung 16. August 2022</i> <i>Änderung 13. November 2023</i>

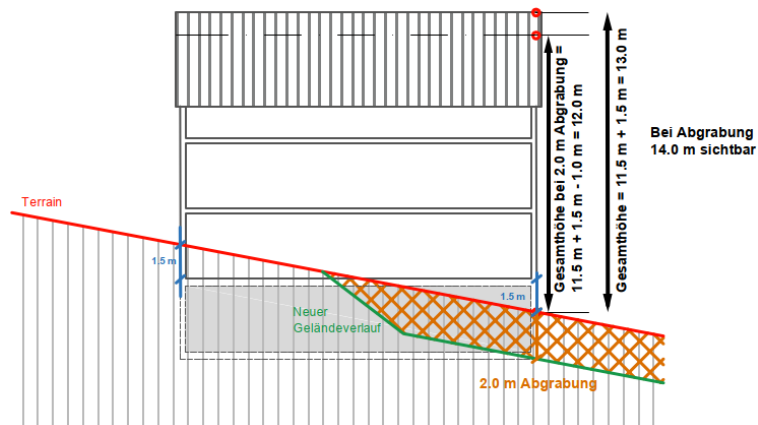
**Anhang F: Erläuternde Skizzen**

*Terrassenhäuser (Art. 11 Abs. 4 & 5 BZR)*

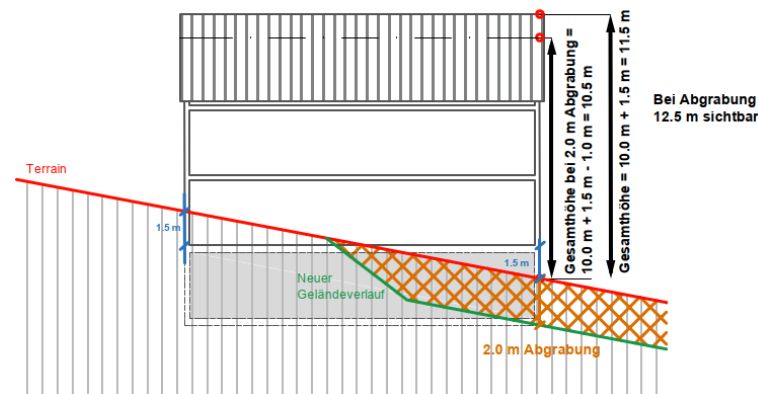


**Bauten am Hang: Kompensation Fassadenhöhe und Abgrabung (Art. 40b Abs. 1 und Art. 41 Abs. 6 BZR)**

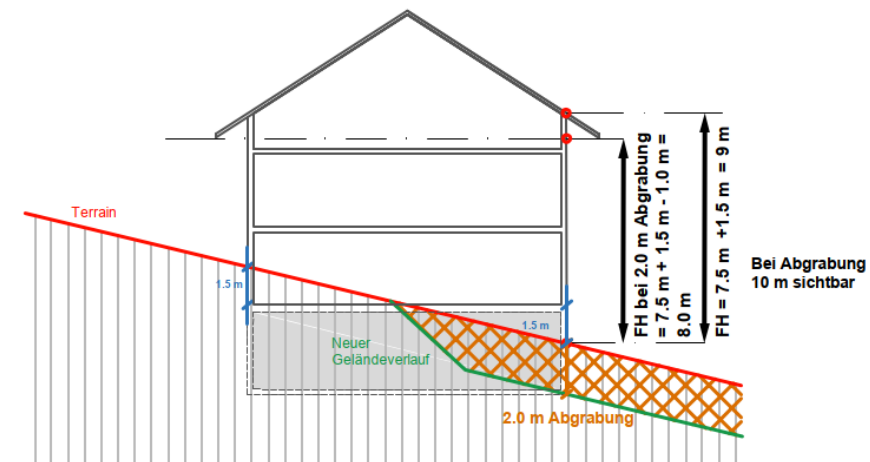
**Wohnzone B**



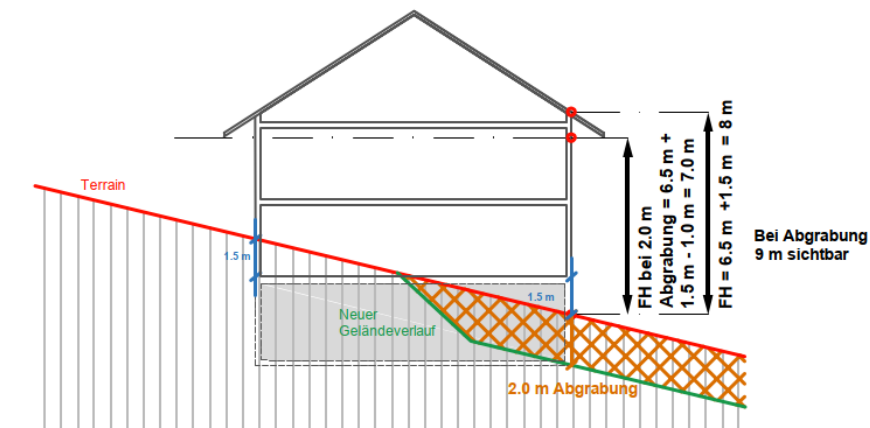
**Wohnzone C**



**Wohnzone B**



**Wohnzone C**



## Anhang G

### Übersicht über die Grundmasse der Bauzonen

Bauzonen	Überbauungs- ziffer (ÜZ)	Schrägdach		Flach-/Pultdach		Gebäude- länge	LES <sup>1)</sup>	Art.
		traufseitige Fassadenhöhe maximal	Gesamthöhe maximal	Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade maximal	Gesamthöhe maximal			
Dorfzone A D/A	-	10.00 m	15.00 m	-	-	20.00 m	III	Art. 7
Dorfzone B D/B	0.18	9.00 m	11.50 m	-	-	-	III	Art. 8
Wohnzone A W/A	0.34	-	-	12.00 m	-	-	II	Art. 9
Wohnzone B W/B	0.21 – 0.46	7.50 m	11.50 m	7.50 m <sup>2)</sup>	10.00 m	20.00 m/ 25.00 m	II/III	Art. 10
Wohnzone B W/B: Gebiet Wendelmatte	0.21/0.25	-	-	5.50 m 7.00 m <sup>3)</sup>	-	-	II	Art. 10
Wohnzone C W/C	0.16 – 0.29	6.50 m	10.00 m	6.50 m <sup>2)</sup>	8.50 m	25.00 m	II	Art. 11
Arbeits- und Wohnzone AW	0.28	10.00 m	14.00 m	10.00 m <sup>2)</sup>	12.50 m	30.00 m	III	Art. 12
Zone für öffentliche Zwecke öZ	4)	4)	4)	4)	4)	4)	Anhang A	Art. 13
Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF	5)	5)	5)	5)	5)	5)	Anhang A	Art. 14

<sup>1)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe

<sup>2)</sup> bei Rückversetzung Attika

<sup>3)</sup> Bergseitige Fassadenhöhe

<sup>4)</sup> Der Gemeinderat legt die Gebäudeabmessungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

<sup>5)</sup> Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.