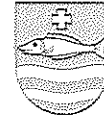


GEMEINDE



VITZNAU

BAU- UND ZONENREGLEMENT

mit den

BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN DORFKERN

Durch die Gemeindeversammlung beschlossen
am 29. August 1994 und 15. Dezember 1997

Vom Regierungsrat genehmigt
am 7. November 1995 und 6. Januar 1998

Inhaltsverzeichnis

A Baurechtliches Verfahren

- Art. 1 Zuständigkeit
- Art. 2 Behandlungsgebühren
- Art. 3 Beschwerderecht

B Allgemeine Bauvorschriften

- Art. 4 Strassenabstand
- Art. 5 Gewässer- und Waldabstand
- Art. 6 Grenzabstand
- Art. 7 Grenzbau
- Art. 8 Gebäudehöhe
- Art. 9 Terrassenhäuser, Chalets
- Art. 10 Zweitwohnungen
- Art. 11 Fahrzeugabstellplätze
- Art. 12 Kinderspielplätze
- Art. 13 Isolationen, Energieverbrauch
- Art. 14 Gestaltung und Einordnung
- Art. 15 Einfriedungen, Bepflanzungen

C Zonenvorschriften

- Art. 16 Etappierung der Bauzonen
- Art. 17 Zoneneinteilung
- Art. 18 Dorfkernzone
- Art. 19 Wohnzonen
- Art. 20 Wohn- und Gewerbezone
- Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke
- Art. 22 Kur- und Sportzone
- Art. 23 Sonderbauzone Rigi-Bahnen
- Art. 24 Pfarrhofzone
- Art. 25 (aufgehoben)
- Art. 26 Landwirtschaftszone 1
- Art. 27 Landwirtschaftszone 2
- Art. 28 Naturschutzzone
- Art. 29 Wald, Gewässer und Übriges Gebiet
- Art. 30 Gefahrenzone

D Immissions-, Ortsbild- und Landschaftsschutz

- Art. 31 Immissionsstufen und Lärmschutz
- Art. 32 Lärmempfindlichkeitsstufen
- Art. 33 Kulturobjekte
- Art. 34 Naturobjekte
- Art. 35 Weitere Schutzmassnahmen

E Bauplanung

- Art. 36 Bebauungsplan
- Art. 37 Gestaltungsplan

F Ausnahmen und Übergangsbestimmungen

- Art. 38 Ausnahmen
- Art. 39 Bestandesgarantie
- Art. 40 Besondere Vollzugsmassnahmen und Strafen
- Art. 41 Hängige Verfahren
- Art. 42 Inkrafttreten

Abkürzungen:

BZR	Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Vitznau
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
PBG Nr. 735	Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
PBV Nr. 736	Vollzugsverordnung zum PBG vom 3. Januar 1990

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:

A Baurechtliches Verfahren

Art. 1 Zuständigkeit

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.

2 Der Gemeinderat kann zur Begutachtung von wichtigen Baufragen und zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beiziehen.

Art. 2 Behandlungsgebühren

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.

Art. 3 Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden. Rechtsmittel und Befugnis richten sich nach §§ 206 und 207 PBG.

B Allgemeine Bauvorschriften

Art. 4 Strassenabstand

1 Wo nicht ein genehmigter Bebauungs-, Baulinien- oder Strassenplan vorliegt, sind zwischen Flucht und Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten

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

2 Für das Nähere wird auf die §§ 80 ff des Strassengesetzes verwiesen.

Art. 5 Gewässer- und Waldabstand

1 Der **Gewässerabstand** richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Wasserbau und die Wasserkraft (Wasserbaugesetz).

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.

3 Der **Waldabstand** richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie nach dem Forstgesetz.

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.

Art. 6 Grenzabstand

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

Art. 7 Grenzbau

Der Zusammenbau an der Grenze (=Grenzbau) im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die maximal zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

Art. 8 Gebäudehöhe

1 Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne von §§ 138 und 139 PBG aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

2 Bei Bauten, welche die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse aufweisen, darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden, höchstens 80 cm betragen.

3 Bei Bauten in Hanglagen mit erreichter Vollgeschosshöhe kann der Gemeinderat eine Staffelung des Baukörpers verlangen, wenn dadurch eine bessere Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 9 Terrassenhäuser, Chalets

1 Terrassenhäuser sind terrassierte Bauten, deren Obergeschosse um mindestens die 1,5-fache Geschosshöhe zurückversetzt sind.

2 Terrassenhäuser mit über drei Wohneinheiten sind nur mittels Gestaltungsplan zulässig.

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.

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.

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.

Art. 10 Zweitwohnungen

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 geregelt Wohnsitz haben.

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.

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 Ausnahmegenehmigungen § 37 PBG entsprechend anwendbar.

Art. 11 Fahrzeugabstellplätze

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.

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.

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.

4 Kann der Bauherr die verlangten Autoabstellplätze nicht auf seinem Grundstück schaffen, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe von Fr. 3'000.- 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.

5 Im übrigen gelten die §§ 89 und 90 des Strassengesetzes und die VSS-Normalien (Normalien des Vereins Schweizerischer Strassenfachmänner).

Art. 12 Kinderspielplätze

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.

Art. 13 Isolationen, Energieverbrauch

1 Bauten sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch gemäss § 164 PBG und zugehöriger Verordnung zu isolieren.

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.

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.

Art. 14 Gestaltung und Einordnung

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 PBG).

2 Der Gemeinderat kann in exponierten Hanglagen Auflagen über die Bepflanzung machen, insbesondere zur Auflockerung grosser Mauerflächen und zum Abdecken von Hohlräumen und Stütz- und Pfeilerbauten.

3 Die anrechenbare Geschossfläche im Sinne von § 24 PBG und der Vollziehungsverordnung hat bei Wohn- und Ferienbauten mindestens 60 m² zu betragen. Ferner ist die Erstellung von Hütten, Baracken, Mobilheimen und ähnlich in Erscheinung tretender Bauten zu Wohnzwecken verboten.

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 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.

Art. 15 Einfriedungen, Bepflanzungen

1 Einfriedungen entlang Strassen, Trottoirs, Fusswegen oder öffentlicher Anlagen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

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 Im weiteren gelten insbesondere die §§ 126 und 184 PBG, § 90 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch und § 85 des Strassengesetzes.

C Zonenvorschriften

Art. 16 Etappierung der Bauzonen

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 Quartierserschliessung 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.

Art. 17 Zoneneinteilung

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

Zonen des Baugebietes (Bauzonen):

D	Dorfkernzone
W 3	dreigeschossige Wohnzone
W 2	zweigeschossige Wohnzone
W 1	eingeschossige Wohnzone
WG 2	zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone
WG 3	dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
SRB	Sonderbauzone Rigi - Bahnen
KS	Kur- und Sportzone
PZ	Pfarrhofzone (Sonderbauzone)

Zonen des Nichtbaugebietes:

LW 1	Landwirtschaftszone 1
LW 2	Landwirtschaftszone 2
NS	Naturschutzzone
ÜG	Übriges Gebiet

Überlagerte Zonen:

Gefahrenzone

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

Bezeichnung der Zone	Zahl der zul. Vollgeschosse	zulässige Gebäudelänge (m)	zulässige Ausnutzungsziffer Δ	Empfindlichkeitsstufe # gemäss LSV	Zweitwohnungsanteil
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.

Art. 18 **Dorfkernzone D**

1 Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere für Läden, Gaststätten und andere Einrichtungen mit Publikumsverkehr bestimmt. Stark störende Betriebe sind nicht zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die für Zweitwohnungen genutzte Geschossfläche darf höchstens 30% der erstellten Bruttogeschossfläche betragen.

2 Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung und Ergänzung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur. Alle Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die zugehörigen Aussenräume sind wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes und sind zu erhalten oder so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

3 Bauvorhaben in der Dorfkernzone haben sowohl die Bestimmungen dieses Bau- und Zonenreglementes als auch die ergänzenden Anordnungen des Bebauungsplanes Dorf kern zu beachten.

4 **Geschützte Kulturobjekte** umfassen Bauten, Bauteile und zugehörige Anlagen, die ortsbaulich, architektonisch, künstlerisch oder geschichtlich von besonderer Bedeutung sind; sie sind im Bebauungsplan Dorf kern 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.

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 Gebäuden 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.

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 wohngyienischer Erfordernisse und in Abwägung der beteiligten privaten Interessen, festgelegt. Der Gemein-

derat stützt sich bei diesen Entscheiden auf Gutachten der kantonalen Denkmalpflege oder neutraler Fachleute.

7 Die übrigen bestehenden Gebäude dürfen ungeachtet von Ausnützungsüber- und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder gemäss Abs. 1 umgenutzt werden. Zur Verbesserung der Wohnhygiene oder der Wohnqualität kann der Gemeinderat auch geringfügige Erweiterungen der Nutzflächen gestatten. Für weitergehende An- oder Ersatzbauten gilt Abs. 8.

8 Für **Ersatz- und Neubauten** gelten die folgenden Grundmasse:

- Ausnützungsziffer allgemein max. 0.8
- in den "Gebieten mit höherer AZ" gemäss Bebauungsplan max. 1.0
- In den im Bebauungsplan bezeichneten Bereichen kann die zulässige Ausnützungsziffer um max. 15% erhöht werden, sofern mindestens 15% der Bruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird.
- Vollgeschosse max. 3
- Gebäudelänge max. 30 m
- 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.

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.

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.

Art. 19 **Wohnzonen** W 1, W 2A, W 2B, W 3

- 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.
- 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.
- 3 In den Gebieten Unterwilen und Schwanden ist der Dachgiebel parallel zum Hang auszurichten, ausgenommen bei Chaletbauten.
- 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.
- 5 In der **W2B südlich Altdorfbach** ist eine Verdichtung mit Neubauten nur zulässig, sofern der Charakter der bestehenden lockeren Villenüberbauung in parkähnlicher Landschaft erhalten werden kann. 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.

Art. 20 **Wohn- und Gewerbebezonen** WG 2, WG 3

- 1 Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Die zonengemäss zulässige Ausnützungsziffer (gemäss Art. 17) kann um maximal 10% erhöht werden, sofern mindestens die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.
- 3 Die für Zweitwohnungen genutzte Geschossfläche darf höchstens 30% der erstellten Bruttogeschossfläche betragen.
- 4 In der WG 2 gelten reduzierte Erschliessungsanforderungen; insbesondere die Zufahrt bleibt auf das heutige Mass beschränkt.

Art. 21 **Zone für öffentliche Zwecke** ÖZ

- 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.
- 2 Nutzung, Geschosszahl usw. hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

Art. 22 **Kur- und Sportzone** KS

- 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.
- 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.
- 3 Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten haben sich hinsichtlich Gestaltung, 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.
- 4 Die zulässigen Nutzungsmasse (Ausnützungsziffer, 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.
- 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 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.

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 andern Nutzung gemäss Abs. 1 dienen.

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.

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.

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

Baubereich A: Stationsgebäude mit bahnbetrieblichen Nutzungen, Dienstleistungen, Wohnen und anderen öffentlichen oder touristischen Einrichtungen.

Baubereich B: Wohnen, Läden, Gaststätten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie andere öffentliche oder touristische Einrichtungen.

Baubereich C: wie Baubereich B

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, 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.

4 Innerhalb der Baubereiche gelten die folgenden Nutzungsmasse:
Im Baubereich A darf das bestehende Stationsgebäude innerhalb des heutigen Volumens um- und ausgebaut werden.

Im Baubereich B beträgt die ab bestehendem Trottoir gemessene maximale Firsthöhe 13,5 m, ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten. Strassenseitig ist eine Fassadenhöhe (gemäss § 122 Abs. 4 PBG) von 10,8 m, mit offenem Geländer von 11,5 m zulässig.

Im Baubereich C beträgt die ab bestehendem Trottoir gemessene maximale Fassaden- und Firsthöhe (gemäss § 122 Abs. 4 und § 139 Abs. 4 PBG) 9,5 m; ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten.

Bei den Baubereichen B und C sind unterirdische Bauten bis an die Strassengrenze zulässig.

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. An die Umgebungsgestaltung, insbesondere strassenseitig, werden hohe Anforderungen gestellt. Die Fussgängerverbindungen und -zugänge sind attraktiv zu gestalten. Auf dem Dach des Depotgebäudes ist seeseitig eine öffentlich zugängliche Fussgängerpromenade freizuhalten.

Art. 24 Pfarrhofzone PZ

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.

2 Zugelassen sind 2 Vollgeschosse mit einer Ausnutzungsziffer von 0,45; für die Erstellung eines öffentlichen Saales, eines Mehrzweckraumes oder weiterer Räume für öffentliche Zwecke kann die zulässige Ausnutzungsziffer bis auf 0,60 erhöht werden.

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.

Art. 25 *aufgehoben*
durch den Beschluss der Gemeindeversammlung
vom 15. Dezember 1997

Art. 26 **Landwirtschaftszone 1 LW 1**

1 Die Landwirtschaftszone 1 dient der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere dem Futter- und Obstbau, dem bodenabhängigen Garten- und Gemüsebau und der bodenabhängigen Nutztierhaltung.

2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

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 Bäumen anordnen.

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.

Art. 27 **Landwirtschaftszone 2 LW 2**

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.

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. Im Baubewilligungsverfahren kann der Gemeinderat Auflagen analog Art. 26, Abs. 3 erlassen. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und bauliche Bodenverbesserungen sind nicht gestattet; ausgenommen sind zwingend erforderliche Massnahmen zur Erschliessung oder Gefahrenabwehr.

3 Grundsätzlich ist die extensive Bewirtschaftung im bisherigen Umfang zulässig.

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.

Art. 28 **Naturschutzzone NS**

1 Die Naturschutzzone dient dem Erhalt von Gebieten, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind.

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.

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.

4 Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

Art. 29 Wald, Gewässer und Übriges Gebiet

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 Gewässer unterstehen kantonalem Recht; das Übrige Gebiet richtet sich nach § 56 PBG.

3 Allfällige Nutzungsbeschränkungen in Quellschutzgebieten richten sich nach den zugehörigen Schutzzonenreglementen.

Art. 30 Gefahrenzone

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. *

* 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,

D Immissions-, Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 31 Immissionsstufen und Lärmschutz

1 Stark störende Betriebe sind in Vitznau nicht zulässig.

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.

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.

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.

5 Im weiteren gelten die §§ 160, 161 und 178 PBG.

Art. 32 Lärmempfindlichkeitsstufen

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.

2 Die im Zonenplan bezeichneten, mit Lärm vorbelasteten Gebiete werden gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

3 Im Interesse eines wirksamen Lärmschutzes kann der Gemeinderat Erleichterungen bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen gewähren sowie die Anordnung und Bauweise von eingeschossigen Nebengebäuden bestimmen.

Art. 33 Kulturobjekte (ausserhalb der Dorfkernzone)

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.

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.

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.

4 Die archäologischen Fundstellen sind im Richtplan der Natur- und Kulturobjekte bezeichnet. Bei Bauvorhaben im Bereich dieser Fundstellen ist die Kantonsarchäologie vor Baubeginn zu informieren und ihre Anordnungen sind zu befolgen.

Art. 34 Naturobjekte

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.

2 Die **Bäume im Baugebiet** sind grundsätzlich zu erhalten. Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Terrain) dürfen nur mit Einwilligung des Gemeinderates beseitigt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.

3 **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.

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.

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.

Art. 35 Weitere Schutzmassnahmen

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 Freiräume auf. Es hat wegleitenden Charakter und wird für die Beurteilung und Bewilligung von Bauvorhaben beigezogen.

E Bauplanung

Art. 36 Bebauungsplan

Der Erlass von Bebauungsplänen gemäss §§ 65 ff PBG obliegt den Stimmberechtigten der Gemeinde (§ 17 PBG).

Art. 37 Gestaltungsplan

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.

2 Bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat zudem folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulassen:

- 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.

F Ausnahmen und Übergangsbestimmungen

Art. 38 Ausnahmen

1 Der Gemeinderat kann gestützt auf § 37 PBG aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen.

2 Ausnahmen im Sinne von Abs. 1 kommen zusätzlich in Betracht:

- a) wenn die Einhaltung der Vorschriften infolge besonderer Umstände zu einem sinnwidrigen, den Interessen der Ortsplanung zuwiderlaufenden Resultat führen würde;
- b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten;
- c) für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe;
- d) für Hotels und im Interesse der touristischen Entwicklung der Gemeinde liegende Anlagen.
- e) beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnutzung entsteht;
- f) für provisorische Bauten wie Baracken, Buden, Verkaufsstände und dergleichen.

3 Die Ausnahmebewilligungen 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).

4 Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes bleiben vorbehalten.

Art. 39 Bestandesgarantie

Bestand, Umbauten und angemessene Erweiterungen von Bauten, die den Nutzungsvorschriften oder den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen richten sich nach §§ 178, 179 und 181 PBG.

Art. 40 Besondere Vollzugsmassnahmen und Strafen

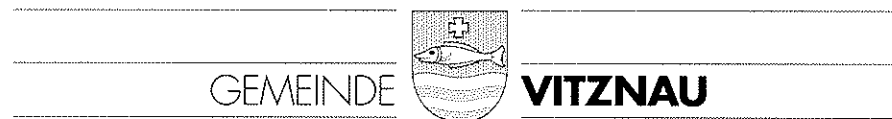
Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über Strafen (§ 213), Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.

Art. 41 **Hängige Verfahren**

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 PBG) *

Art. 42 **Inkrafttreten**

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).



BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN DORFKERN

Durch die Gemeindeversammlung beschlossen
am 29. August 1994

Vom Regierungsrat genehmigt
am 7. November 1995
(RRB Nr. 2961)

* *Der Hinweis auf die Strafbestimmung im PBG wird gemäss RRB vom 7. November 1995 nicht genehmigt.*

Inhalt

Art. 1	Geltungsbereich
Art. 2	Allgemeine Vorschriften
Art. 3	Spezielle Vorschriften für den Kernbereich
Art. 4	Spezielle Vorschriften für die Umgebungsbereiche
Art. 5	Besondere Verfahrensvorschriften
Art. 6	Ausnahmen
Art. 7	Inkrafttreten

Gestützt auf § 65 ff Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, erlässt die Einwohnergemeinde Vitznau den

Bebauungsplan Dorfkern

gemäss Plan Massstab 1:1000 und den folgenden, dazugehörenden Vorschriften.

1 Der Bauungsplan Dorfkern umfasst das im Plan Massstab 1:1000 ausgeschiedene Gebiet und ist in folgende Bereiche gegliedert:

- K Kernbereich
- U Umgebungsbereiche

2 Die Vorschriften zum Bauungsplan gehen den Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement vor. Wo in den Vorschriften zum Bauungsplan keine Festlegungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes vom 29. August 1994 subsidiär.

1 Vitznau ist als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Bauungsplan Dorfkern mit zugehörigen Bauvorschriften bezweckt die Wahrung der besonderen Qualitäten des Ortsbildes, unter Berücksichtigung verkehrstechnischer und wohngyienischer Erfordernisse.

2 Für die im Bauungsplan festgelegten Normalbaulinien gelten die Bestimmungen von §§ 30 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 Bauungsplan Arkadenbaulinien festlegt, sind bei Neubauten öffentlich begehbare Arkaden entlang der Strasse zu schaffen. Einzelne Stützen im Erdgeschoss und die darüberliegenden Geschosse dürfen die Normalbaulinie bis auf die Tiefe der Arkadenbaulinie überstellen. Frei auskragende Überdeckungen sind nicht erlaubt.

Art. 1
Geltungsbereich

Verhältnis zum Bau-
und Zonenreglement

Art. 2
Allgemeine Vorschriften

Normalbaulinie

Gestaltungsbaulinie

Arkadenbaulinie

Gewässerabstandslinie	<p>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 seinem Entscheid die örtlichen Verhältnisse, insbesondere auch die bestehenden Bauten und Anlagen und die Bedürfnisse des Gesuchstellers, zu berücksichtigen (§ 5 Wasserbaugesetz).</p>	<p>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).</p>	Ersatzabgaben
Arealerschliessung	<p>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.</p>	<p>1 Die Umgebungsbereiche gelten als empfindliches Baugebiet. Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird.</p> <p>2 Die zulässigen Nutzungen und Grundmasse richten sich nach den Bestimmungen des Zonenplanes bzw. Bau- und Zonenreglementes.</p>	<p>Art. 4 Spezielle Vorschriften für die Umgebungsbereiche</p>
<p>Art. 3 Spezielle Vorschriften für den Kernbereich</p>	<p>1 Im Kernbereich ist der Erhaltung von räumlichen und baulichen Eigenarten des Ortsbildes besondere Beachtung und Sorgfalt beizumessen. Bauliche Massnahmen haben diese Eigenarten zu respektieren und qualitativ zu ergänzen.</p>	<p>3 Auf Grundstücken mit Seeanstoss sind Veränderungen in der Umgebungsgestaltung generell bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann die Erhaltung wichtiger Bestandteile der Umgebungsgestaltung sowie Art und Ausmass von Ersatzpflanzungen verbindlich festlegen.</p>	Umgebungsgestaltung
Kuturobjekte	<p>2 Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen geschützten Kulturobjekten, ortsbaulich wichtigen Gebäuden und übrigen Bauten. Es gilt Art. 18 BZR.</p>	<p>1 Bauvorhaben, welche erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, sind dem Gemeinderat zum Vorentscheid gemäss § 199 PBG zu unterbreiten.</p>	<p>Art. 5 Besondere Verfahrensvorschriften Vorentscheid</p>
Übrige Gebäude	<p>3 Für die übrigen, im Bebauungsplan nicht speziell bezeichneten Gebäude sowie für Neubauten gelten Art. 18, Abs. 7 ff BZR. Beispielgebend für ihre Gestaltung sind die ortsbaulich wichtigen Gebäude der näheren Umgebung.</p>	<p>2 Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- oder Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Die Zustimmung setzt den Nachweis voraus, dass durch den Abbruch oder die Entfernung das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt, dessen Ausführung zeitlich und finanziell gesichert ist.</p>	Abbrucharbeiten
Umgebungsgestaltung	<p>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.</p>	<p>3 Für Vorentscheid und Baubewilligung im Kernbereich ist vom Gesuchsteller der Nachweis über die Verträglichkeit des geplanten Bauvorhabens im Ortsbild zu erbringen. Die vorgesehenen Veränderungen bzw. Ergänzungen sind im Zusammenhang mit der bestehenden baulichen und landschaftlichen Umgebung in geeigneter Form (Skizzen, Pläne, Fotos, ggf. Modell) darzulegen und zu begründen.</p>	Bauraumanalyse
	<p>5 Veränderungen in der Umgebungsgestaltung sind generell bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn der herkömmliche Charakter der Aussenflächen gewahrt oder verbessert wird.</p>		
	<p>6 Dem vorhandenen Baumbestand ist besonders Rechnung zu tragen. Bei Ersatz und Neupflanzungen sind grundsätzlich dem Standort angepasste Bäume und Sträucher zu wählen.</p>		

Umgebungsplan	4 Für die Bewilligung von Veränderungen in der Umgebungsgestaltung sind dem Gemeinderat entsprechende Pläne einzureichen. Sie haben Angaben zu enthalten über: Terrainverlauf samt Höhenkoten, Erschliessungs- und Nebenanlagen, Stützmauern und Einfriedungen, Bodenmaterialien sowie bestehende und neue Bepflanzungen.
Fachgutachten	5 Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die Änderungen im Ortsbild bewirken, durch neutrale Fachleute beurteilen lassen. 6 Bei wichtigen Belangen des Ortsbildschutzes holt der Gemeinderat zudem die Stellungnahme der kantonalen Orts- und Landschaftsbildkommission oder der kantonalen Denkmalpflege ein.
Beiträge	7 Für Massnahmen, die durch planerische Festlegungen zur Erhaltung und Verschönerung des Ortsbildes nötig werden und den betroffenen Grundeigentümer in übermässiger Weise belasten, kann der Gemeinderat Beiträge entrichten.
Art. 6 Ausnahmen	Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von diesen Vorschriften bewilligen, insbesondere beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse, wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde sowie zur Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität.
Art. 7 Inkrafttreten	1 Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Übergangsbestimmung	2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Stichwortverzeichnis

A	Abstandsvorschriften Antennen Ausfahrten Ausnahmen Ausnützungsziffer	§§ 120 - 137 PBG § 143 PBG § 119 PBG Art. 38 BZR, §§ 37, 133, 134, 156, 196 PBG § 24 PBG, PBV, Art. 17 - 20 BZR
B	Baubewilligung und Baukontrolle Baugesuch Baulinien Baumbestand Baurechtliches Verfahren Bauvorschriften Bauzonen Bau- und Zonenreglement Bebauungsplan Behindertengerechtes Bauen Belichtung und Belüftung Benützung öffentlichen Grundes Bepflanzungen Beschwerderecht Besondere Vollzugsmassnahmen Besonnung Bestandesgarantie Bruttogeschossfläche	§§ 184 - 205 PBG, PBV §§ 188 - 191, 195 PBG §§ 30 ff PBG Art. 34 BZR Art. 1 - 3 BZR, §§ 184 ff PBG Art. 4 - 15 BZR, §§ 113 - 183 PBG §§ 39 - 53 PBG, Art. 16 - 25 BZR § 36 PBG Art. 36 BZR, §§ 65 - 71 PBG § 157 PBG, PBV § 153 PBG § 113 PBG Art. 15, 14, 19, 22 bis 27, 34 BZR Art. 3 BZR Art. 40 BZR, §§ 208 - 214 PBG § 152 PBG Art. 39 BZR, §§ 178, 179, 181 PBG siehe Geschossfläche, anrechenbar
C	Camping Chalets	Art. 22 Abs. 7 BZR, §§ 174 - 177 PBG Art. 9 BZR
D	Dachgeschoss Dachgestaltung Dorfkernzone	Art. 8 BZR, § 138 Abs. 2 PBG Art. 14 BZR Art. 18 BZR,
E	Einfriedungen Einordnung von Bauten Empfindlichkeitsstufe Energie Erschliessung Etappierung der Bauzonen	Art. 15 BZR, §§ 126, 184 PBG, § 90 ZGB, § 85 Strassengesetz Art. 14 BZR, § 140 PBG siehe Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 13 BZR, §§ 163 - 165 PBG §§ 40, 117 - 119 PBG §§ 42, 43 PBG, Art. 16 BZR
F	Fahrzeugabstellplätze Fassadenhöhe Firsthöhe Freiraum- und Grünkonzept	Art. 11 BZR § 122 PBG § 139 Abs. 2 PBG Art. 35 BZR

G	Gebäudeabstand	§§ 130 - 134 PBG
	Gebäudehöhe	Art. 8 BZR, § 139 PBG
	Gebäudelänge	Art. 17 BZR, § 122 Abs. 5 PBG
	Gebühren	Art. 2 BZR, § 212 PBG
	Gefahrenzone	Art. 30 BZR, §§ 57, 146 PBG
	Genehmigung	§ 20 PBG
	Geschossfläche, anrechenbare	PBV
	Gestaltung von Bauten	Art. 14, 18 BZR, § 140 PBG
	Gestaltungsplan	Art. 37 BZR, §§ 72 - 80 PBG
	Gewässerabstand	Art. 5 BZR, § 137 PBG, §§ 5 f Wasserbaugesetz
	Gewerbezone	Art. 17, 20 BZR, § 48 PBG
	Grenzabstand	Art. 6 BZR, §§ 120 - 129, 133, 134 PBG
	Grenzbau	Art. 7 BZR, § 129 Abs. 2 PBG
	Grenzregulierung	§§ 102 - 104 PBG
	Grundmasse der Bauzonen	Art. 17 BZR
	Grundstücksfläche, anrechenbar	PBV
H	Hängige Verfahren	Art. 41 BZR
	Hecken	Art. 15, 34 BZR, kant. HeckenschutzVO
I	Immissionen	Art. 31 BZR, §§ 160, 161, 178 PBG
	Inkrafttreten	Art. 42 BZR
	Isolation von Bauten	Art. 13 BZR, §§ 155, 164, 197 PBG
K	Kinderspielplätze	Art. 12 BZR, §§ 158, 159 PBG, Richtlinien
	Kleinbauten	§ 124 PBG, Art. 6 BZR
	Kniestockhöhe	Art. 8 BZR
	Kulturobjekte	Art. 33, 18 BZR,
	Kur- und Sportzone	Art. 22 BZR, §§ 49, 52 PBG
L	Landfläche, anrechenbare	PBV
	Landschaftsbild	§§ 140 - 144 PBG
	Landumlegung	§§ 86 - 101 PBG, PBV
	Landwirtschaftszonen	Art. 26, 27 BZR, § 54 PBG
	Lärmempfindlichkeitsstufe	Art. 32, 31 BZR, Art. 43 LSV
M	Mehrlängenzuschlag	Art. 6 BZR, § 122 Abs. 5 PBG
	Mitwirkung der Bevölkerung	§ 6 PBG
N	Naturobjekte	Art. 34 BZR,
	Naturschutzzone	Art. 28 BZR, § 60 PBG
O	Ortsbildschutz	§§ 140 - 144 PBG
	Ortsplanung, Verfahren	§ 61 PBG
P	Parkplätze	siehe Fahrzeugabstellplätze
	Pfarrhofzone	Art. 24 BZR, § 45 PBG
	Planungszone	§§ 81- 85 PBG
	Planungsgrundsätze	§ 3 PBG

Q	-	
R	Raummasse, minimale	§ 154 PBG
	Rechtsschutz	§§ 206, 207 PBG
	Reklamen	§ 116 PBG, Reklamenverordnung
	Richtplanung	§§ 7 ff PBG
S	Schutz der Gesundheit	§§ 150 - 162 PBG
	Schutzobjekte	Art. 33, 34, 35 BZR
	Sicherheit	§§ 145 - 149 PBG, PBV
	Skiabfahrt	Art. 5 BZR
	Sonderbauzone Rigi-Bahnen	Art. 23 BZR
	Spielplätze	siehe Kinderspielplätze
	Strafen	Art. 40 BZR, § 213 PBG
	Strassenabstand	Art. 4 BZR, § 135 PBG, §§ 80 ff Strassengesetz
T	Terrassenhäuser	Art. 9, 37 BZR
U	Übriges Gebiet	Art. 29 BZR, § 56 PBG
	Untergeschoss	§§ 138f PBG
	Unterniveaubauten	§ 125 PBG
V	Verdichtete Bauweise	§ 41 PBG
	Verfahren Ortsplanung	§§ 61 - 64 PBG
	Vollgeschoss, -zahl	§ 138 PBG, Art. 8, 17 BZR
	Vorentscheid	§ 199 PBG
	Vorprüfung	§ 19 PBG
W	Wald	Art. 29 BZR,
	Waldabstand	Art. 5 BZR, § 136 PBG, § 22 Forstgesetz
	Wärmeschutz	siehe Isolation von Bauten
	Wohn- und Gewerbezone	Art. 20 BZR
	Wohnzonen	Art. 19 BZR, § 44 PBG
X	-	
Y	-	
Z	Ziele der Raumplanung	§ 2 PBG
	Zoneneinteilung	Art. 17 BZR
	Zone für öffentliche Zwecke	Art. 21 BZR, § 51 PBG
	Zonenfremde Bauten und Anlagen	Art. 39 BZR, §§ 178, 180, 181 PBG
	Zonenplan	§ 35 PBG
	Zusammenbau	siehe Grenzbau
	Zuständigkeiten	§ 17 PBG
	Zweitwohnungen	Art. 10 BZR
	Zweitwohnungsanteil	Art. 10, 18 - 24 BZR