

# Bau- und Zonenreglement

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom

13. Februar 2022

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindegemeinschafterin

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid  
Nr. 187

vom 28. Februar 2023

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

---

**metron**

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg  
Tel. 056 460 91 11  
Info@metron.ch



**Inhalt**

<b>Teil A Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Zweck.....	5
Art. 2 Qualität.....	5
<b>Teil B Planungsvorschriften .....</b>	<b>6</b>
Bauzonen.....	6
Art. 3 Siedlungsentwicklung nach Innen .....	6
Art. 4 Grundmasse.....	6
Art. 5 Überbauungsziffer .....	8
Art. 6 Baulinien .....	8
Art. 7 Dorfkernzone D .....	8
Art. 8 Kernzone K .....	9
Art. 9 Wohnzonen allgemein.....	9
Art. 10 Wohnzone See WS .....	9
Art. 11 Wohnzone Hang WH .....	9
Art. 12 Wohn- und Arbeitszone B WAB .....	9
Art. 13 Bestandeszone Rigi-Bahnen BRB .....	10
Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ .....	10
Art. 15 Tourismuszone TZ .....	10
Art. 16 Grünzonen GR .....	11
Art. 17 Grünzone Gewässerraum .....	11
Art. 18 Verkehrszone .....	11
Nichtbauzonen .....	12
Art. 19 Landwirtschaftszonen 1 und 2.....	12
Art. 20 Landwirtschaftszone 1 LW 1 .....	12
Art. 21 Landwirtschaftszone 2 LW 2 .....	12
Art. 22 Reservezone .....	13
Art. 23 Freihaltezone Gewässerraum .....	13
Art. 24 Übriges Gebiet .....	14
Schutzzonen und Schutzobjekte.....	14
Art. 25 Naturschutzzone NS .....	14
Art. 26 Natur- und Kulturobjekte .....	15
Art. 27 Geologische und geomorphologische Elemente .....	16
Art. 28 Wildruhezone .....	16
Sondernutzungspläne und kommunale Richtpläne.....	17
Art. 29 Konkurrenzverfahren.....	17
Art. 30 Kommunalen Richtplan .....	17
Art. 31 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht .....	17

Art. 32 Anforderungen an Gestaltungspläne .....	18
Naturgefahren.....	18
Art. 33 Naturgefahren / Gefahrengebiete .....	18
<b>Teil C Bauvorschriften .....</b>	<b>18</b>
Art. 34 Reklamen .....	18
Art. 35 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben .....	19
Art. 36 Grenz- und Gebäudeabstände .....	19
Art. 37 Wohnqualität.....	19
Art. 38 Dachgestaltung.....	20
Art. 39 Orts- und Landschaftsbild .....	20
Art. 40 Kulturdenkmäler.....	20
Art. 41 Archäologische Fundstellen AFS.....	21
Art. 42 Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen .....	21
Art. 43 Antennen .....	22
Art. 44 Gestaltung des Siedlungsrandes .....	23
Art. 45 Spiel- und Freizeitanlagen, Ersatzabgabe .....	23
Art. 46 Kehrrichtabfuhr und Containerplätze .....	23
Art. 47 Bauen in lärmbelasteten Gebieten.....	23
Art. 48 Bauen ausserhalb Bauzone.....	24
<b>Teil D Rechtsmittel .....</b>	<b>24</b>
Art. 49 Zuständigkeit .....	24
<b>Teil E Aufsicht und Vollzug .....</b>	<b>24</b>
Art. 50 Zuständige Behörden, Baukommission, Gutachten.....	24
Art. 51 Gebühren.....	24
Art. 52 Strafbestimmungen.....	25
<b>Teil F Schlussbestimmungen.....</b>	<b>25</b>
Art. 53 Schlussbestimmungen.....	25
Art. 54 Übergangsbestimmungen.....	25
<b>Anhang .....</b>	<b>26</b>
Anhang I Nutzungszuweisung Zone für öffentliche Zwecke ..	26
Anhang II Berechnung der erforderlichen Abstellplätze (A)...	27
Anhang III Aufzuhebende Gestaltungspläne .....	28
Anhang IV Kommunale Natur- und Kulturobjekte .....	28

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

## Teil A Allgemeines

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Das Bau- und Zonenreglement regelt die Planungsgrundsätze und dient der Umsetzung des Siedlungsleitbilds 2050 durch **Zweck**

- a) eine haushälterische Bodennutzung und den Einsatz geeigneter Planungsinstrumente
- b) die Förderung von architektonisch, ökologisch und ökonomisch sinnvollen Projekten
- c) die Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds, der Lebensqualität und Ökologie
- d) die Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung
- e) den Schutz der wichtigen Landschaftsräume und Naturelemente
- f) das Übereinstimmen mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Bundesinventares der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- g) eine aktive Bodenpolitik

### Art. 2 Qualität

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten. **Qualität**

<sup>2</sup> Für die Eingliederung sind zu berücksichtigen:

- a) bestehende Qualitäten des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und die Eigenheiten des Quartiers
- b) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- c) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen
- d) Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum
- e) gute Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen und Parkierung, Stützmauern und Böschungen, Spiel- und Freizeitanlagen
- f) Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum.

<sup>3</sup> Aus ortsbaulich wichtigen Gründen kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen, sofern eine gegenüber der bisherigen Situation verbesserte oder gleichwertige Lösung erreicht wird.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Bauvorhaben unabhängige Fachleute beiziehen.

## Teil B Planungsvorschriften

### Bauzonen

#### **Siedlungsentwicklung nach Innen**

#### **Art. 3 Siedlungsentwicklung nach Innen**

<sup>1</sup> Eine Baubewilligung ist in der Dorfkernzone, in der Kernzone, in der zweigeschossigen Wohnzone A und B sowie in der Wohn- und Arbeitszone A und B durch den Gemeinderat zu verweigern, wenn die zulässige Überbauungsziffer um 20% oder mehr oder wenn die maximal zulässige Gesamthöhe um 7.00 m oder mehr unterschritten wird.

#### **Grundmasse**

#### **Art. 4 Grundmasse**

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten die auf der folgenden Seite aufgeführten Grundmasse und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV).

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

- a) Unterschreitet eine Baute mit Flach- oder Pulldach die maximal zulässige Gesamthöhe um weniger als 3.00 m, so ist dessen oberstes Geschoss von der talseitigen Fassade um mindestens 2.50 m zurückzusetzen.
- b) Der Gemeinderat kann in der Dorfker-, Kern- sowie Wohn- und Arbeitszonen A und B die zulässigen Höhen für gewerbliche und öffentliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen zugunsten eines erhöhten Erdgeschosses um max. 1.50 m erhöhen. Die Nutzung ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag privatrechtlich zu sichern.
- c) Die anrechenbare Gebäudefläche für Klein- und Anbauten wird auf max. 100 m<sup>2</sup> pro Grundstück begrenzt.

## Art. 5 Überbauungsziffer

### Überbauungsziffer

<sup>1</sup> Bei der Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau kann der Gemeinderat einen Bonus von 0.10 in den Dorfkern-, Kern- und Wohn- und Arbeitszonen A und B bzw. 0.05 in den Wohnzonen A und B sowie der Wohnzone Hang und Wohnzone See gewähren. Er erlässt eine Richtlinie über die Voraussetzungen über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

<sup>2</sup> Werden auf einer Parzelle in der Wohnzone See Doppel Einfamilienhäuser oder zwei Einfamilienhäuser realisiert, erhöht sich die ÜZ auf 0.25.

<sup>3</sup> In der Wohn- und Arbeitszone B kann der Gemeinderat für gewerbliche Nutzungen, öffentliche Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen für das Erdgeschoss eine ÜZ von 0.90 sowie eine zulässige talseitige Gebäudebreite von 85m erlauben.

## Art. 6 Baulinien

### Baulinien

<sup>1</sup> Für die festgelegten Normalbaulinien gelten die Bestimmungen von §§ 30 ff PBG.

<sup>2</sup> Ersatz- und Neubauten sind mit ihrer Fassade auf die Gestaltungsbaulinien zu stellen.

## Art. 7 Dorfkernzone D

### Dorfkernzone D

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung, Bildung und zeitgemässe bauliche Weiterentwicklung des Ortskerns.

<sup>2</sup> Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

<sup>3</sup> Die zugehörigen Aussenräume sind zu erhalten oder so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>4</sup> 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. 8 Kernzone K**

<sup>1</sup> Die Kernzone dient der qualitätvollen, auf die ortstypische Überbauung abgestimmten Weiterentwicklung des Ortsbildes.

*Kernzone K*

<sup>2</sup> Die zugehörigen Aussenräume und insbesondere die der Oberdorfstrasse zugewandten Vorbereiche sind fliessend und mittels Bepflanzung attraktiv zu gestalten. Abstellplätze haben sich in die Vorgärten und Aussenräume zu integrieren. Der Gemeinderat kann die Anzahl der Abstellplätze im Aussenraum beschränken und ihre Anordnung verbindlich vorschreiben. Grössere Lager- und Abstellplätze sind nicht gestattet.

**Art. 9 Wohnzonen allgemein**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

*Wohnzonen allgemein*

**Art. 10 Wohnzone See WS**

<sup>1</sup> Im Gebiet südlich des Altdorfbaches ist eine Verdichtung mit Neubauten nur zulässig, sofern der Charakter der bestehenden lockeren Villenüberbauung in parkähnlicher Landschaft erhalten werden kann.

*Wohnzone See WS*

<sup>2</sup> Bei Neubauten ist eine Riegelwirkung zu vermeiden. Bepflanzungen entlang wichtiger Fussgängerverbindungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sie eine angemessene Seesicht zulassen.

**Art. 11 Wohnzone Hang WH**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

*Wohnzone Hang*

**Art. 12 Wohn- und Arbeitszone B WAB**

<sup>1</sup> Die Bauten sind als Einheit und als Eingangspforte zum Dorfkern bzw. Dorf zu erstellen.

*Wohn- und Arbeitszone B WAB*

<sup>2</sup> Die gewerblichen oder anderen öffentlich zugänglichen Nutzungen dürfen nur im Untergeschoss oder im ersten Geschoss erstellt werden.

<sup>3</sup> Entlang der nördlichen Zonengrenze zur Wohnzone A ist eine private Erschliessung sicherzustellen.

- Bestandeszone Rigi-Bahnen BRB**
- Art. 13 Bestandeszone Rigi-Bahnen BRB**
- <sup>1</sup> Die Bestandeszone Rigi-Bahnen dient der baulichen Erneuerung, Erweiterung und Nachverdichtung der bestehenden Überbauung.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Erneuerung der Überbauung (Bebauungsstruktur, Freiraum, Erschliessung, Etappierung, ökologischer Ausgleich, etc.) unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen im Einzelfall sowie gestützt auf ein unabhängiges Gutachten fest.
- Zone für öffentliche Zwecke ÖZ**
- Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ**
- <sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang I umschriebenen Zonenzweck entsprechen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- Tourismuszone TZ**
- Art. 15 Tourismuszone TZ**
- <sup>1</sup> Die Tourismuszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Touristik, Hotellerie, Bildung, Erholung und Freizeit sowie dem Kurbetrieb dienen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Es können 25 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Hauptnutzfläche für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist und die Entfernung der Grundstücke von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze max. 100 m beträgt.
- <sup>4</sup> Weitere Umnutzungen gemäss Art. 8 Bundesgesetz über Zweitwohnungen sind zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und Gemeinderat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen.

<sup>5</sup> Bei Umnutzungen gemäss Abs. 3 und 4 ist das Erdgeschoss oder die vom Gemeinderat bezeichneten Geschosse publikumsorientiert zu nutzen.

<sup>6</sup> Bei wesentlichen Nutzungsänderungen und -erweiterungen ist die Einpassung in die bestehende Umgebung resp. in das Siedlungs- und Landschaftsbild mit Hilfe von Volumenstudien zu erbringen.

<sup>7</sup> An Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind besonders hohe Anforderungen zu stellen; der Baumbestand ist möglichst zu erhalten und zu ergänzen.

<sup>8</sup> Der Gemeinderat legt die zulässigen Nutzungsmasse (Gebäudeabmessungen, usw.) fallweise unter Beachtung der siedlungsplanerischen und landschaftlichen Interessen fest. Der Gemeinderat kann Fachleute beiziehen.

#### **Art. 16 Grünzonen GR**

<sup>1</sup> Die Grünzone bezweckt die Freihaltung von Flächen entlang von Waldrändern, Gewässern und Feldgehölzen. Soweit sie natürlich belassene und naturnah gestaltete Räume umfassen, sind diese entsprechend zu unterhalten.

**Grünzonen Gr**

#### **Art. 17 Grünzone Gewässerraum**

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

**Grünzone  
Gewässerraum**

<sup>2</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

#### **Art. 18 Verkehrszone**

<sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr die innerhalb der Bauzone liegen.

**Verkehrszone**

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

## Nichtbauzonen

### **Landwirtschafts- zonen 1 und 2**

#### **Art. 19      Landwirtschaftszonen 1 und 2**

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.

<sup>2</sup> Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung ist bedingt durch die Naturwerte und die Eignung der Böden, und ist abgestimmt auf das Landschaftsbild und die Erholungsbedürfnisse.

<sup>3</sup> Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen.

<sup>4</sup> Bestehende, nicht zonenkonforme Bauten sind in ihrem Besitzstand gemäss Art. 24c RPG geschützt. Zuständig für die Bewilligung von Erneuerungen, Änderungen, Erweiterungen und Wiederaufbauten ist die Dienststelle Raum und Wirtschaft.

<sup>5</sup> Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.

### **Landwirtschafts- zone 1 LW 1**

#### **Art. 20      Landwirtschaftszone 1 LW 1**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone 1 dient der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere dem Futter- und Obstbau, dem bodenabhängigen Garten-, Gemüse- und Rebbau und der bodenabhängigen Nutztierhaltung

### **Landwirtschafts- zone 2 LW 2**

#### **Art. 21      Landwirtschaftszone 2 LW 2**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone 2 dient der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie insbesondere in den schraffierten Zonen dem Schutz und der Aufwertung der wertvollen Naturräume und der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Sie umfasst Weiden, wenig intensiv bis extensiv und im Rahmen des bisherigen Nutzungsumfangs sowie dem Standort angepasste bewirtschaftete Wiesen, offene Waldpartien sowie Brach- und Ödlandflächen.

<sup>2</sup> 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. Innerhalb der inventarisierten Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung – in den

schraffierten Zonen – dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet und erweitert werden, die für eine angemessene Weiterentwicklung der für die Bewirtschaftung notwendige standortgebundene Infrastruktur notwendig sind. Der Unterhalt und die Erneuerung bestehender landwirtschaftlicher Bauten und Infrastrukturen ist zulässig, sofern diese keine Beeinträchtigung des Biotopzustands bewirken.

<sup>3</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und bauliche Bodenverbesserungen sind nicht gestattet; ausgenommen sind zwingend erforderliche Massnahmen zur Erschliessung oder Gefahrenabwehr. Innerhalb der inventarisierten Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung sind Terrainveränderungen und bauliche Bodenverbesserungen nicht zulässig.

<sup>4</sup> Für Flächen, auf welchen eine landwirtschaftliche Nutzung nötig und sinnvoll ist, werden die Schutz- und Pflegemassnahmen in geeigneter Form (z.B. Vereinbarungen, Verfügungen, Verordnungen etc.) durch die Gemeinde oder den Kanton festgelegt und durch diese gefördert. Die Massnahmen dürfen den Schutzziele nicht widersprechen.

<sup>5</sup> Ausnahmen von den Schutzvorschriften richten sich nach § 29 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).

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

## **Art. 22 Reservezone**

**Reservezone**

<sup>1</sup> Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone 1.

<sup>2</sup> Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

## **Art. 23 Freihaltezone Gewässerraum**

**Freihaltezone  
Gewässerraum**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

**Übriges Gebiet****Art. 24      Übriges Gebiet**

<sup>1</sup> Das übrige Gebiet umfasst Land, das keiner Nutzung zugeordnet werden kann.

<sup>2</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

**Schutzzonen und Schutzobjekte****Naturschutzzone  
NS****Art. 25      Naturschutzzone NS**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tieren sowie Naturstandorte.

<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Ein Wiederaufbau von Bauten und Anlagen aufgrund eines Elementarschadens wie beispielsweise Sturm, Hagel, Blitzeinschlag oder Schneedruck ist gewährleistet. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

<sup>3</sup> Gegen die Schutzziele widersprechende Tätigkeiten sind zu unterlassen. Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von provisorischen Bauten und Anlagen
- Terrainveränderungen,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln,
- Beweidung (ausgenommen in traditionellen Sömmerungsgebieten und traditionellen Dauerweiden),
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände, vorbehältlich der Verbuschung und Bekämpfung von Problempflanzen
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege vorbehältlich der Eigentümer und Bewirtschafter.

<sup>4</sup> Das naturbelassene Steilufer ist zu erhalten und die im Frühling ablaichenden Erdkröten sind vor negativen Einwirkungen zu schützen.

<sup>5</sup> Für Flächen, auf welchen eine landwirtschaftliche Nutzung nötig und sinnvoll ist, werden die Schutz- und Pflegemassnahmen in geeigneter Form (z.B. Vereinbarungen, Verfügungen, Verordnungen etc.) durch die Gemeinde oder den Kanton festgelegt und durch diese gefördert. Die Massnahmen dürfen den Schutzziele nicht widersprechen.

<sup>6</sup> Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

- a) im Interesse der Schutzziele,
- b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 26 Natur- und Kulturobjekte**

<sup>1</sup> Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss kantonaler Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.

**Natur- und Kulturobjekte**

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Natur- und Kulturobjekte sind bedeutend für den regionalen Tourismus. Die für die touristische Nutzung notwendigen Ausbauten sowie für den Betrieb nötige Infrastrukturen sind zugelassen, sofern sie die Rechtsgrundlagen für das Bauen ausserhalb der Bauzone nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) einhalten. Mit einem Konzept ist aufzuzeigen, wie Standorte für notwendige Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild eingegliedert werden.

<sup>4</sup> Bäume im Baugebiet mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1.00 m Höhe über Terrain) dürfen nur mit Einwilligung des Gemeinderates beseitigt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.

<sup>5</sup> Hochstamm-Obstgärten sind in ihrer Ausdehnung und Baumdichte zu erhalten. Für die nötige Beseitigung einzelner Bäume ist keine Bewilligung erforderlich. Im Übrigen gilt Abs. 2.

**Geologische und geomorphologische Elemente**

**Art. 27 Geologische und geomorphologische Elemente**

<sup>1</sup> Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportal einsehbar.

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

<sup>3</sup> Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

<sup>4</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

**Wildruhezone**

**Art. 28 Wildruhezone**

<sup>1</sup> Die Wildruhezone bezweckt für wildlebende Tiere eine möglichst ungestörte Nutzung der Kernlebensräume und bietet ihnen Rückzugsgebiete an. Die Wildruhezone überlagert den Wald und die Landwirtschaftszonen 1 und 2.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist im Rahmen der Bestimmungen der Grundnutzung ganzjährig uneingeschränkt gewährleistet.

<sup>3</sup> In der Wildruhezone gilt für Erholungssuchende vom 15. November bis 15. April ein Weggebot. Hunde sind ganzjährig an der Leine zu führen. Ausnahmen gelten für Jagdhunde im Rahmen der Jagdgesetzgebung sowie für Hof- und Herdenschutz Hunde im Rahmen der Verordnung über das Halten von Hunden. Die Wildruhezonen sind in Absprache mit der kantonalen Jagdbehörde und dem Gemeinderat zu markieren.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat informiert in geeigneter Form über die Wildruhezone.

## Sondernutzungspläne und kommunale Richtpläne

### Art. 29 Konkurrenzverfahren

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann für die Erarbeitung eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans ein Konkurrenzverfahren verlangen. Die Verfahrensart ist durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen.

**Konkurrenzverfahren**

<sup>2</sup> Ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann

- a) mindestens einen Verfasser bestimmen sowie
- b) ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn zwischen Juryentscheid und Realisierung mehr als 5 Jahre vergangen sind.

### Art. 30 Kommunalen Richtplan

<sup>1</sup> Die kommunalen Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen. Sie sind behördenverbindlich und für nachfolgende Planungen wegleitend.

**Kommunaler Richtplan**

### Art. 31 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Im Gebiet Sonnhalde West gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Ziel ist die Erstellung von qualitativ hochstehenden Bauten und der Erhalt des Bezugs zur umgebenden Landschaft durch die Minimierung der Eingriffe in die natürliche Topographie. Die maximale talseitige Fassadenhöhe und die maximale Gesamthöhe betragen 11.00 m.

**Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht**

<sup>2</sup> Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan beträgt 2'500 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Im Rahmen eines Gestaltungsplans ohne Gestaltungsplanpflicht kann der Gemeinderat einen Zuschlag bei der talseitigen Fassaden- und Traufhöhe, Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer von bis zu 10 % gewähren.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen, angemessene Erweiterungen sowie ausnahmsweise Neubauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn

- a) die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind
- b) die Zielsetzungen des SLB 2050 nicht verletzt werden und
- c) kein Präjudiz für allfällige spätere Sondernutzungspläne geschaffen wird.

## Art. 32 Anforderungen an Gestaltungspläne

### Anforderungen an Gestaltungs- pläne

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Zulässigkeit von Abweichungen von der Regelbauweise in Abhängigkeit von den gem. § 75 Abs. 3 PBG erbrachten Qualitäten.

<sup>2</sup> In den Wohn- und Arbeitszonen sind Wohnen, Gewerbe und Geschäfte so einander zuzuordnen, dass die Lärmschutzanforderungen auch für die umliegenden Quartiere optimal berücksichtigt werden.

## Naturgefahren

### Naturgefahren / Gefahrengebiete

## Art. 33 Naturgefahren / Gefahrengebiete

<sup>1</sup> Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 Planungs- und Baugesetz sind im Gefahrenhinweisplan orientierend vermerkt.

<sup>2</sup> Die Gefahrenstufen haben folgende Bedeutungen:

- Im **roten** Gefahrengebiet besteht grundsätzlich ein Bauverbot.
- Im **blauen** Gefahrengebiet ist das Bauen mit Auflagen gestattet.
- Im **gelben** Gefahrengebiet ist Bauen ohne Auflagen gestattet.

<sup>3</sup> Die Gemeinde formuliert, gestützt auf eine Beurteilung der konkreten Gefahrensituation, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, soweit nötig, entsprechende Auflagen bzgl. baulicher Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr.

## Teil C Bauvorschriften

### Reklamen

## Art. 34 Reklamen

<sup>1</sup> Wechselnde Fremdwerbungen sind besonders sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> In wie weit wechselnde Fremdwerbungen erwünscht, zulässig oder untersagt sind, entscheidet sich insbesondere aufgrund folgender Kriterien:

- a) Verkehrssituation,
- b) Nutzungsformen des Areals,
- c) Struktur der Bebauung,
- d) Platzierung
- e) Dichte von Reklameanschlagstellen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erarbeitet die erforderlichen Konzepte und Richtlinien. Die übrigen Reklamen richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

**Art. 35      Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben*****Abstellflächen für  
Fahrzeuge, Er-  
satzabgaben***

<sup>1</sup> Für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen zu erstellen. Massgebend für die Festlegung sind die im Anhang II aufgeführten Richtwerte und §§ 93 - 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

<sup>2</sup> Bei Nutzungsänderungen oder Umbauten, die eine erweiterte Nutzung zulassen, ermittelt sich der Bedarf an Abstellplätzen gemäss Abs. 1.

<sup>3</sup> Abstellplätze und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen und gut in die Umgebung einzupassen. Ab zehn Parkplätzen kann der Gemeinderat die unterirdische Anlegung von Abstellflächen verlangen.

<sup>4</sup> Besucherparkplätze dürfen nicht durch anderweitige Sondernutzungsrechte reserviert werden.

<sup>5</sup> Plätze und Abstellflächen dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus betriebstechnischen oder ökologischen Gründen erforderlich ist. Im Weiteren gilt das Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Vitznau.

<sup>6</sup> Kann ausnahmsweise aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Pflicht-Autoabstellplätze nicht erstellt oder beschafft werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen.

<sup>7</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz beträgt CHF 5'000.00 (Kostenstand 1. Januar 2020). Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu bezahlen. Sie wird jährlich auf den 1. Januar dem Landesindex angepasst.

**Art. 36      Grenz- und Gebäudeabstände**

<sup>1</sup> In der Dorfkernzone und in der Kernzone gilt unabhängig von der Fassadenhöhe allseitig ein Grenzabstand von maximal 4.00 m. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gilt der ordentliche Grenz- und Gebäudeabstand gemäss §§ 122 PBG ff.

***Grenz- und Ge-  
bäudeabstände*****Art. 37      Wohnqualität**

<sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

***Wohnqualität***

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern haben die Balkon- oder Terrassenflächen mind. 10 % der Hauptnutzflächen der Wohnungen zu betragen.

### **Dachgestaltung**

#### **Art. 38 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.

<sup>2</sup> Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.

<sup>3</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn

- a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
- b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt, und
- c) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.

<sup>4</sup> Dächer sind soweit möglich mit einheimischem standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen.

### **Orts- und Landschaftsbild**

#### **Art. 39 Orts- und Landschaftsbild**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie eine ruhige Gesamtwirkung sicherstellen und sich ins Orts- und Landschaftsbild integrieren.

<sup>3</sup> Für die Genehmigung von Bebauungs- und Gestaltungspläne sowie zur Erteilung von Baubewilligungen für prägende Bauten können unabhängige Fachleute zur Beurteilung von Fragen des Orts- und Landschaftsbildes beigezogen werden.

### **Kulturdenkmäler**

#### **Art. 40 Kulturdenkmäler**

<sup>1</sup> Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

<sup>2</sup> Kantonal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung sind der Kantonalen Denkmalpflege vorgängig zur Bewilligung einzureichen.

<sup>3</sup> Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objekt- und Umgebungsschutzes und des Unterhalts nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

#### **Art. 41 Archäologische Fundstellen AFS**

#### ***Archäologische Fundstellen (AFS)***

<sup>1</sup> Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

<sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

#### **Art. 42 Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen**

#### ***Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen***

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken und haben hinsichtlich Umgebungsgestaltung den ursprünglichen Charakter zu wahren. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene um nicht mehr als 1.20 m überragen.

<sup>2</sup> Entlang von öffentlichen Strassen und Wege sind Einfriedungen, Hecken und Terrainveränderungen bis auf eine kumulierte Höhe von 1.20 m gestattet.

<sup>3</sup> Stützmauern und mauerartige Böschungen mit einer Neigung von mehr als 60° haben innerhalb der Geländenorm gemäss Abs. 1 eine max. Höhe von 3.00 m einzuhalten und sind zu gestalten. Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.

<sup>4</sup> Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere aber bei Hauszugängen und Garageneinfahrten, kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und Böschungen zulassen.

## **Antennen**

### **Art. 43 Antennen**

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 44 Gestaltung des Siedlungsrandes****Gestaltung des Siedlungsrandes**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

**Art. 45 Spiel- und Freizeitanlagen, Ersatzabgabe****Spiel- und Freizeitanlagen, Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Spiel- und Freizeitanlagen gemäss §158 PBG verhindern oder nur mit einem unverhältnismässig hohen Kostenaufwand zulassen, hat die Gemeinde pro Quadratmeter nicht erstellter Spielfläche eine Ersatzabgabe zu verlangen. Die Ersatzabgabe beträgt die Hälfte des Verkehrswertes der Baugrundstücksfläche, die für Spielplätze und Freizeitanlagen verwendet werden müsste. Diese Ersatzabgaben sind zur Anlegung öffentlicher Spielplätze und Freizeitanlagen zu verwenden.

<sup>2</sup> Nach Möglichkeit oder auf Verlangen des Gemeinderates sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen. Die Kosten sind durch die Grundeigentümer zu tragen.

**Art. 46 Kehrichtabfuhr und Containerplätze****Kehrichtabfuhr und Containerplätze**

<sup>1</sup> Für die Kehrichtabfuhr sind gut zugängliche Abstellplätze entlang der Entsorgungsrouten sicherzustellen. Diese haben sich gut in die Umgebung resp. den Strassenraum zu integrieren. Die definitiven Standorte für Kehrichtgebäude und Container sowie weitere Massnahmen werden vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

<sup>2</sup> Bei bestehenden Bauten oder besonderen örtlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat die Anlegung von gemeinsamen Sammelplätzen und/oder -einrichtungen an geeigneter Lage verlangen.

**Art. 47 Bauen in lärmbelasteten Gebieten****Bauen in lärmbelasteten Gebieten**

<sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten entlang von Kantons- und/oder Gemeindestrassen ist mit dem Baugesuch die Einhaltung des massgebenden Grenzwertes (Planungs- oder Immissionsgrenzwert) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nachzuweisen.

**Bauen ausserhalb  
Bauzone****Art. 48 Bauen ausserhalb Bauzone**

<sup>1</sup> Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind auf ihre Verträglichkeit im Landschafts- und Ortsbild zu prüfen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen bezüglich der Standortwahl, den Abmessungen, der Materialwahl sowie der gestalterischen Einordnung von Bauten und Anlagen erlassen. Zudem kann er zum Schutze des Landschaftsbildes die Pflanzung von Hecken, Bäumen oder die attraktive Aussenraumgestaltung mittels Bepflanzung anordnen. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

**Teil D Rechtsmittel****Zuständigkeit****Art. 49 Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse, Entschiede und Verfügungen des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden. Rechtsmittel und Befugnis richten sich nach §§ 206 und 207 PBG.

**Teil E Aufsicht und Vollzug****Zuständige Be-  
hörden, Baukom-  
mission, Gutach-  
ten****Art. 50 Zuständige Behörden, Baukommission, Gutachten**

<sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet. Er kann eine Baukommission bestellen; diese begutachtet alle Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zur Begutachtung von Baufragen und zur Beurteilung von Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller Modelle oder weitere Detailpläne verlangen sowie neutrale Fachleute beiziehen.

**Gebühren****Art. 51 Gebühren**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erhebt für die ihm im Rahmen der Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens sowie für die bei der Wahrnehmung seiner baupolizeilichen Aufgaben (z.B. Baukontrollen, Bauabnahmen, Wiederherstellungsverfahren entstehenden Aufwendungen) kostendeckende Gebühren und andere Auslagen.

<sup>2</sup> Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (z. B. Auslagen für externe Fachleute, regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde. Das Baugebührenreglement wird von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

<sup>3</sup> Die Gebühren für die Benutzung von öffentlichem Grund richten sich nach dem Gebührenreglement.

## **Art. 52 Strafbestimmungen**

<sup>1</sup> Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie § 53 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).

**Strafbestimmungen**

<sup>2</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.

<sup>3</sup> Wer die Vorschriften in den Art. 27 Abs. 3 und Art. 29 Abs. 2 und 4 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. B NLG mit Busse bis zu CHF 20'000.00, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.00 bestraft.

## **Teil F Schlussbestimmungen**

### **Art. 53 Schlussbestimmungen**

<sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

**Schlussbestimmungen**

<sup>2</sup> Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Baugesuche sind nach den vorliegenden Vorschriften zu behandeln.

<sup>3</sup> Das Bau- und Zonenreglement vom 7. November 1995 / 6. Januar 1998 wird aufgehoben.

### **Art. 54 Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Für Gestaltungspläne, bei denen teilweise mit den Bauarbeiten begonnen wurde oder vollständig umgesetzt sind, gelten die zur Zeit ihrer Genehmigung gültigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen.

**Übergangsbestimmungen**

# Anhang

## Anhang I Nutzungszuweisung Zone für öffentliche Zwecke

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

## Anhang II Berechnung der erforderlichen Abstellplätze (A)

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

### Reduzierter Bedarf

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

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

\* Ohne Unterscheidung zwischen Beschäftigten und Kunden/Besucher

\*\* Nach der Richtlinie für altersgerechte Wohnbauten

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

**Anhang III Aufzuhebende Gestaltungspläne**

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

**Anhang IV Kommunale Natur- und Kulturobjekte**

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