

## **Bau- und Zonenreglement**

vom 28. November 2008

---

Die Gemeindeversammlung,  
gestützt auf Art. 4 und 24 und in Ausführung der Art. 48 ff. des Baugesetzes,  
beschliesst:

### **I. PLANUNGSVORSCHRIFTEN**

#### **Art. 1 Zonenplan**

Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan (Siedlung 1:2'000 und Landschaft 1:10'000) massgebend. Diese Pläne sind Bestandteil dieses Reglements und können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

#### **Art. 2 Zoneneinteilung**

Der Zonenplan unterscheidet Bauzonen, Nichtbauzonen, Schutzzonen, Objekte und weitere Festlegungen. Ausserdem werden Informationsinhalte, welche der Orientierung dienen oder auf übergeordnete Festlegungen hinweisen, dargestellt.

#### **Art. 3 Bauzonen**

Es werden folgende Bauzonen unterschieden:

|  |       |
|--|-------|
| 1. viergeschossige Wohnzone                                      | W4    |
| 2. dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone                         | WG3   |
| 3. dreigeschossige Wohnzone A                                    | W3A   |
| 4. dreigeschossige Wohnzone B                                    | W3B   |
| 5. dreigeschossige Wohnzone C                                    | W3C   |
| 6. zweigeschossige Wohnzone A                                    | W2A   |
| 7. zweigeschossige Wohnzone B                                    | W2B   |
| 8. zweigeschossige Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage | W2C   |
| 9. zweigeschossige Wohnzone D                                    | W2D   |
| 10. Kernzone   | K     |
| 11. Zentrumszone   | Z     |
| 12. 1 Sondernutzungszone Seeufer A                               | SZ A  |
| 12.2. Sondernutzungszone Seeufer B                               | SZ B  |
| 13. Gewerbezone  | GZ    |
| 14. viergeschossige Wohn- und Gewerbezone                        | WG4   |
| 15. Zone für öffentliche Zwecke                                  | ÖZ    |
| 16. Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Grundnutzung 1          | ZSF 1 |
| 17. Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Grundnutzung 2          | ZSF 2 |
| 18. Grünzone   | GR    |

#### **Art. 4 Nichtbauzonen**

Es werden folgende Nichtbauzonen unterschieden:

|                        |    |
|------------------------|----|
| 1. Alpwirtschaftszone  | AW |
| 2. Landwirtschaftszone | LW |
| 3. Übriges Gebiet      | ÜG |

## **Art. 5 Schutzzonen**

Es werden folgende Schutzzonen unterschieden:

|   |     |
|---|-----|
| 1. Naturschutzzone  | NS  |
| 2. Landschaftsschutzzone  | LS  |
| 3. Gefahrenzone A1 (überlagert)   | GF1 |
| 4. Gefahrenzone B2 (überlagert)   | GF2 |
| 5. Gefahrenzone C3 (überlagert)   | GF3 |
| 6. Gewässerraumzone <sup>4</sup>  | GWR |
| 7. Grund- und Quellwasserschutzzone (Information)   |     |
| 8. Schutzzone Abflusswege (Abflusswegzone / überlagert) <sup>4</sup>                        | AW  |
| 9. Sondernutzungszone für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum (überlagert) <sup>4</sup> |     |

## **Art. 6 Objekte**

Der Zonenplan bezeichnet folgende Objekte und weitere Festlegungen;

1. Kommunale Kulturobjekte
2. Kommunale Naturobjekte
3. neu zu schaffende Hecken
4. Sondernutzungspflicht

## **Art. 7 Mindestwohnanteil, 1. Grundsatz**

<sup>1</sup> In Bauzonen, in welchen Wohnnutzung zugelassen ist, sind bei Neu- und Erweiterungsbauten erheblichen Ausmasses sowie bei Umnutzungen von Wohnflächen, Wohnanteiflächen auszuweisen und für deren Zweckbestimmung zu erhalten.

<sup>2</sup> Als Mass für den Wohnanteil gilt ein prozentualer Anteil der Bruttogeschossflächen aller Geschosse, inkl. Dach und Untergeschoss.

<sup>3</sup> Die für die jeweiligen Zonen festgelegten Wohnanteile sind einzuhalten bei:

1. einer erstmaligen Überbauung des Grundstücks für die gesamten Bruttogeschossflächen;
2. Erweiterungsbauten erheblichen Ausmasses oder zusätzlichen Neubauten für die bestehenden und zusätzlichen Bruttogeschossflächen insgesamt, sofern die bestehende Nutzung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements den vorgeschriebenen Wohnanteil schon einhält. Andernfalls ist der Wohnanteil nur für die zusätzlichen Bruttogeschossflächen auszuweisen.

<sup>4</sup> Es dürfen nur jene Wohnflächen umgenutzt werden, die über das erforderliche Mass des Wohnanteils hinausgehen.

## **Art. 8 2. Ausnahme**

<sup>1</sup> Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements bereits bestehende Gebäude unterstehen dem Wohnanteil insofern nicht, als der bisherige Besitzstand gewahrt bleibt. Dies gilt auch für Ersatzbauten, wobei der bestehende Wohnanteil nicht verkleinert werden darf.

<sup>2</sup> Von den Bestimmungen über den Mindestwohnanteil ausgeschlossen bleiben Hotelbauten.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen; insbesondere

1. bei Gewerbeerweiterungen für den Eigenbedarf des Eigentümers oder des Mieters;
2. wenn der Gesuchsteller andernorts gewerblich genutzte Räume zu Wohnungen umgestaltet;
3. wenn die Wohnqualität wegen der Lage der Räume schlecht ist und nicht verbessert werden kann.

## **Art. 8a NIS Baulinie**

<sup>1</sup> Die NIS-Baulinie soll gemäss der NISV (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) verhindern, dass der Mensch schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung übermässig ausgesetzt wird.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baulinie (im massgebenden Strahlungsfeld) sind in Neubauten keine Räume erlaubt, in denen sich Personen regelmässig für längere Zeit aufhalten.

<sup>3</sup> Für Neubauten bzw. wesentliche Änderungen von bestehenden Bauten innerhalb der Baulinie ist ein Vorentscheid des Gemeinderates einzuholen.

## Art. 9 Grundmasse

Die Grundmasse betragen bei:

|      | Zonenart | Vollgeschoss max. | Ausnützungsziffer max. | Gebäudelänge max. | Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art. 43 Abs. 1 / Abs. 2 LSV | Mindestwohnanteil % |
|------|----------|-------------------|------------------------|-------------------|--|---------------------|
| 1    | W4       | 4                 | 0.90                   | 30 m              | II / -   | 50                  |
| 2    | WG4      | 4                 | -                      | -                 | III  | 60**                |
| 3    | WG3      | 3                 | 0.80 / 0.50*           | 40 m              | III  | 45                  |
| 4    | W3A      | 3                 | 0.60                   | 30 m              | II / -   | 45                  |
| 5    | W3B      | 3                 | 0.50                   | 30 m              | II / III   | 45                  |
| 6    | W3C      | 3                 | 0.40                   | 30 m              | II / -   | 45                  |
| 7    | W2A      | 2                 | 0.40                   | 30 m              | II / -   | 50                  |
| 8    | W2B      | 2                 | 0.30                   | 25 m              | II / III   | 50                  |
| 9    | W2C      | 2                 | 0.30                   | 25 m              | II / -   | 50                  |
| 10   | W2D      | 2                 | 0.30                   | 25 m              | II / -   | 50                  |
| 11   | K        | 3                 | -                      | 25 m              | III  | 30                  |
| 12   | Z        | 4                 | 1.20                   | 40 m              | III  | 30                  |
| 13.1 | SZ A     | 2                 | 0.20                   | 25 m              | II / III   | 50                  |
| 13.2 | SZ B     | 4                 | -                      | -                 | II / III   | -                   |
| 14   | GZ       | -                 | -                      | -                 | III  | -                   |
| 15   | ÖZ       | -                 | -                      | -                 | II / III   | -                   |
| 16.1 | ZSF 1    | 2                 | -                      | 25 m              | III  | -                   |
| 16.2 | ZSF 2    | 2                 | siehe Art. 22 b        | -                 | III  | -                   |
| 17   | GR       | -                 | -                      | -                 | III  | -                   |
| 18   | AW       | -                 | -                      | -                 | III  | -                   |
| 19   | LW       | -                 | -                      | -                 | III  | -                   |
| 20   | ÜG       | -                 | -                      | -                 | III  | -                   |
| 21   | NS       | -                 | -                      | -                 | III  | -                   |

\*) für Wohnnutzung beträgt die Ausnützungsziffer max. 0.50

\*\*) Mindestgewerbeanteil in %

## Art. 10 Besondere Zonenvorschriften, 1. Zweigeschossige Wohnzone in empfindlicher Lage W2C

- 1 Die Fassadenhöhe gemäss Art. 145 Abs. 2 BauG darf nirgends mehr als 9.00 m betragen.
- 2 Der Gemeinderat kann gebietsweise die Firstrichtung vorschreiben.

## Art. 11 2. Zweigeschossige Wohnzone D W2D

- 1 Zulässig sind Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung darf max. 50 % der Bruttogeschossfläche (BGF) der Hauptwohnung betragen. Gestaffelte Baukörper sind nicht zulässig. Zusätzlich gelten die Bestimmungen der Zone W2 C.
- 2 In der W2 D darf nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gebaut werden. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist dabei nicht zulässig.

## Art. 12 3. Kernzone K, a) Zweck

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes sowie die qualitätsvolle Einordnung von Neu- und Umbauten in die gewachsene Siedlungsstruktur.

## Art. 13 b) Bauweise

- 1 Wiederaufbauten von Gebäuden sind in den alten Ausmassen zulässig.
- 2 Überschreiten Um- oder Wiederaufbauten die alte Masse, so gelten die Bestimmungen für Neubauten.
- 3 Neubauten haben sich betreffend Abmessungen und Gestaltung der bestehenden Quartierstruktur anzupassen.

## **Art. 14 c) Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> Die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung und Proportion in das bestehende Ortsbild einfügen.

<sup>2</sup> Grösse und Verteilung der Fenster sind der Bauweise der näheren Umgebung anzugleichen. Die Fenster haben in der Regel eine stehende Rechteckform aufzuweisen und sind zu unterteilen. Schaufenster haben in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtfassade zu stehen und sich in ihrer Höhe auf das Erdgeschoss zu beschränken. Durchlaufende Schaufensterfronten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Es sind Materialien zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen. Grelle oder ausgefallene Farben, Verputze mit ortsunüblichen Strukturen, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

## **Art. 15 d) Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Dächer auf Hauptgebäuden sind als Sattel- oder Walmdächer, mit allseitigen Vordächern auszubilden. Die Dachneigung ist derjenigen der benachbarten Altbauten anzugleichen, darf aber 45 Grad alter Teilung nicht überschreiten und 25 Grad alter Teilung nicht unterschreiten.

<sup>2</sup> Dachaufbauten zur Belichtung des Dachgeschosses sind in Form von Firstlukarnen und Schleppegauben zulässig.

## **Art. 16 e) Abbruch**

Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn der Abbruch das Ortsbild nicht in übermässiger Weise schädigt oder für entstandene Baulücken ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt.

## **Art. 17 4. Zentrumszone**

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist im direkt von der Seestrasse zugänglichen Geschoss unbeschränkt zulässig, in den Obergeschossen bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 40.00 m.

<sup>2</sup> Auf dem Niveau der Seestrasse sind keine Wohnungen zulässig. Für die Höhe des sichtbaren Geschosses auf dem Niveau der Seestrasse darf höchstens 5 m eingetragen werden.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Bei Gestaltungsplänen in der Zentrumszone kann kein zusätzliches Geschoss (Bonusgeschoss) zugestanden werden.<sup>3</sup>

<sup>4</sup> Mehrgeschossige Bauten sind entlang der Pflichtbaulinie zu erstellen.<sup>3</sup>

## **Art. 18 5a. Sondernutzungszone Seeufer A SZA**

<sup>1</sup> Die Sondernutzungszone Seeufer A ist für freistehende Wohnbauten mit grösseren Gärten bestimmt.

<sup>2</sup> Die Bauten sind besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen. Der Gemeinderat kann bezüglich Fassaden und Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung weitere Vorschriften erlassen.

<sup>3</sup> Der naturnahen Gestaltung und Durchgrünung des Seeufers ist bedeutend Rechnung zu tragen. Für Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan mit Bepflanzung vorzulegen.

## **Art. 19 5b. Sondernutzungszone Seeufer B SZB**

<sup>1</sup> Die Sondernutzungszone Seeufer B ist für Hotelbauten und Bauten mit öffentlich zugänglichem Restaurationsbetrieb bestimmt. Im Erdgeschoss ist nur die Nutzung als Hotel- oder Restaurationsbetrieb erlaubt. In Absprache mit der Baubewilligungsbehörde können vergleichbare Lösungen bewilligt werden.

<sup>2</sup> Mindestens drei Viertel des Seeanstosses muss für den Restaurationsbetrieb öffentlich zugänglich sein.

<sup>3</sup> Die Bauten sind besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen. Bauvorhaben müssen vor der Ein-gabe eines Baugesuches der Baubewilligungsbehörde zu einer Vorabklärung unterbreitet werden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann im Zuge der Vorabklärung bezüglich Gebäudelänge, Fassaden und Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung weitere Vorschriften erlassen.

<sup>5</sup> Für Neu- und Anbauten sind mit dem Baugesuch ein Modell sowie ein Umgebungsplan (Bepflanzung, Parkierungskonzept, etc.) vorzulegen.

#### **Art. 19a            5c. Sondernutzungszone Hafenanlage (überlagert)<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Die Sondernutzungszone Hafenanlage überlagert

- a) die Wasserfläche, welche durch eine bestehende oder geplante Hafenanlage genutzt werden kann.
- b) das Land, welches für Steganlagen und Wege genutzt werden kann.

<sup>2</sup> Hafenanlagen benötigen neben der Baubewilligung insbesondere eine wasserrechtliche Verleihung durch den Regierungsrat.

#### **Art. 19b            6. Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG4**

<sup>1</sup> Die übrigen Gebäudedimensionen werden im Rahmen eines Gestaltungsplanes festgelegt. Dabei ist dem Orts- und Landschaftsbild gebührend Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Der Gewerbeanteil beträgt mindestens 60% aller Bruttogeschossflächen inkl. Dach- und Untergeschosse.

#### **Art. 20            7. Gewerbezone GZ**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat legt Gebäudedimensionen von Fall zu Fall unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fest.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.

#### **Art. 21            8. Zonen für öffentliche Zwecke ÖZ**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat legt Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 1 zu diesem Reglement festgelegt.

<sup>3</sup> Im Gebiet zwischen Seeufer und Seestrasse gelten zusätzlich die Bestimmungen von Art. 18 Abs. 2 und 3.

#### **Art. 22            9.1. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF (allgemeine Bestimmungen)**

<sup>1</sup> Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umfasst die Flächen, welche für touristische Zwecke benötigt werden.

<sup>2</sup> In diesen Gebieten dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, wenn sie sich bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung schonend ins Siedlungs- und Landschaftsbild eingliedern.

<sup>3</sup> Bauvorhaben müssen vor der Eingabe eines Baugesuches der Baubewilligungsbehörde zu einer Vorabklärung unterbreitet werden. Der Gemeinderat holt dazu zwingend die Beurteilung der zuständigen Fachinstanzen ein.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann im Zuge der Vorabklärung bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung weitere Vorschriften erlassen.

**Art. 22a**            **9.2. Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Gebiet für touristische Grundnutzung ZSF 1**

<sup>1</sup> In der ZSF 1 sind lediglich Hochbauten für touristische Nutzungen erlaubt. Für den touristischen Betrieb notwendige Wohnnutzung ist gestattet. Der Bau von Erst- resp. Zweitwohnungen ist ausgeschlossen.

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe gemäss Art. 145 Abs. 2 BauG darf nirgends mehr als 9.00 m betragen. Ein zweites Untergeschoss darf in keiner Weise in Erscheinung treten.

<sup>3</sup> Für das Stationsgebäude Fräkmündegg gelten die Bestimmungen der Seilbahnverordnung.

**Art. 22b**            **9.3. Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Gebiet für touristische Grundnutzung ZSF 2**

<sup>1</sup> Im Gebiet der Grundnutzung 2 (ZSF 2) sind neben Sport- und Freizeitanlagen lediglich Kleinbauten für touristische Nutzungen mit einer maximalen Grundrissfläche von 20 m<sup>2</sup> möglich. Erlaubt sind nur eingeschossige Gebäude mit Satteldach und einer maximalen Firsthöhe von 4.00 m.

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe gemäss Art. 145 Abs. 2 BauG darf nirgends mehr als 3.00 m betragen.

**Art. 22c**            **9.4. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Gebiete für überlagerte touristische Nutzung ZSF 3 (überlagert)**

<sup>1</sup> In den Gebieten für überlagerte touristische Nutzung sind Anlagen für touristische Nutzung möglich, wenn sich diese den Bestimmungen der alpwirtschaftlichen Zone und der Waldnutzung unterordnen.

<sup>2</sup> Alpbeizli, Kiosk, Verkaufsgeschäfte für landwirtschaftliche Produkte und dergleichen sind ausschliesslich in bestehenden Gebäuden möglich. Vorbehalten bleibt die Bewilligung der zuständigen kantonalen Stellen.

**Art. 23**            **10. Grünzone GR**

Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 1 dieses Reglements verbindlich festgelegt.

**Art. 24**            **11. Alpwirtschaftszone AW**

<sup>1</sup> Die Alpwirtschaftszone ist eine Sondernutzungszone im Sinne des Art. 60 BauG. Sie ist eine Nichtbauzone und umfasst jene Flächen, welche als Sömmerungsweiden, -wiesen oder als Heuplanken bewirtschaftet werden. Die alpwirtschaftliche Nutzung soll entsprechend der unterschiedlichen Höhenlage, Steilheit, Bodenart oder Oberflächengestaltung sowie aufgrund der Vegetationszeit und der besonderen klimatischen Bedingungen standort- und sachgerecht erfolgen.

<sup>2</sup> Eine Intensivierung der bestehenden Nutzung sowie der gebietsfremde Nährstoffeintrag ist nur zulässig, wenn eine vom Gemeinderat genehmigte alpwirtschaftliche Nutzungsplanung vorliegt.

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie in direktem Zusammenhang mit der alpwirtschaftlichen Nutzung stehen und für die Bewirtschaftung erforderlich und sinnvoll sind.

<sup>3</sup> Anstrengungen, welche die Bewirtschaftung der bestehenden Wildheuplanken im Sinne eines wirkungsvollen Erosionsschutzes bezwecken, sind durch die Gemeinde zu unterstützen.

**Art. 25**            **12. Landwirtschaftszone LW**

<sup>1</sup> Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen Bestimmungen, insbesondere Art. 70 des Baugesetzes.

<sup>2</sup> Grössere Terrainveränderungen sind nur unter Berücksichtigung des kommunalen Inventars der naturnahen Lebensräume und der Naturobjekte zulässig.

## **Art. 26**            **13. Naturschutzzone NS**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

<sup>2</sup> Bei landwirtschaftlicher Nutzung ist folgendes verbindlich:

1. Jährlich ist nur ein Schnitt zulässig, der bei Trockengebieten nicht vor dem 1. Juli und bei Feuchtgebieten nicht vor dem 1. September erfolgen darf.
2. Eine weitergehende Nutzung, namentlich das Beweiden, das Ausbringen von Dünger aller Art, auch Klärschlamm, die Beseitigung markanter Einzelbäume, die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerungen und dergleichen), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen sind unzulässig; vorbehalten bleiben Massnahmen zur Abwendung von Gefahren.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat ist im Rahmen von Vereinbarungen oder Verordnungen und Verfügungen ermächtigt, für die Naturschutzzone von der Bestimmung dieses Artikels abweichende Nutzungsbestimmungen zu erlassen, sofern diese das Schutzziel in keiner Weise beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

<sup>6</sup> Die Naturschutzzonen sind im Zonenplan nummeriert und im Anhang 3 dieses Reglements aufgelistet.

## **Art. 27**            **14. Landschaftsschutzzone**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der Erscheinung und des Charakters der Landschaft.

<sup>2</sup> Sie überlagert andere Zonen, deren Bestimmungen durch die nachstehenden ergänzt werden. Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform oder zur Verarmung der Landschaft führen, vorbehalten bleiben Massnahmen zur Abwendung von Gefahren.

<sup>3</sup> Grössere Terrainveränderungen, die bewilligungspflichtig sind, namentlich Abgrabungen, Materialentnahmen, Aufschüttungen, Materialdeponien und Planierungen können gestattet werden, wenn dadurch die landwirtschaftliche Nutzung erheblich erleichtert wird und keine landschaftlich und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert werden.

<sup>4</sup> Bestehende Naturobjekte, Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Hecken, Trockensteinmauern, Einzelbäume und Felsblöcke sind zu erhalten. Die Entfernung von Felsblöcken darf nur bewilligt werden, wenn dadurch die landwirtschaftliche Nutzung erheblich erleichtert wird.

<sup>5</sup> Obstgärten mit hochstämmigen Bäumen sind nach Möglichkeit zu erhalten und gefälltte Bäume zu ersetzen. Im Rahmen von Vereinbarungen über die Baumpflege können Beiträge zur Erhaltung und Förderung und zur naturgerechten Pflege von hochstämmigen Obstbäumen ausgerichtet werden.

<sup>6</sup> Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen anzuordnen. Sie müssen sich in Proportion, Form und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einfügen.

## **Art. 28**            **15. Gefahrenzone GF, Allgemeines**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag und Lawinen, eine geringe, mittlere oder erhebliche Gefährdung aufweisen. Die Häufigkeit wird in häufige, mittlere, seltene und sehr seltene Ereignisse unterschieden. Die Gefahrenzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.

<sup>2</sup> Der Gesuchsteller hat im Gesuch für einen Gestaltungsplan oder ein Bauvorhaben die örtliche Gefährdung aufzuzeigen und den fachtechnisch korrekten Nachweis zu erbringen, dass der geforderte Objektschutz für sein Bauvorhaben erreicht wird.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen.

<sup>4</sup> Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen erlassen.

<sup>5</sup> Er kann Ausnahmen von den Bestimmungen bewilligen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

<sup>6</sup> Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung.

<sup>7</sup> Die Dimension, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung von Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden.

<sup>8</sup> Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tanks und dgl. gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen. Insbesondere die Gebäudehülle, die Lüftung und Einfüllstützen sind baulich gegen sehr seltene Ereignisse zu schützen.

<sup>9</sup> Kleinere, nicht schadenrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.

<sup>10</sup> Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.

<sup>11</sup> Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländerveränderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

<sup>12</sup> Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeveränderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern bewilligungspflichtig.

<sup>13</sup> Die Bezeichnung der Gefahrenprozesse (z.B. W für Wildbäche) sind im Zonenplan nicht vollständig eingetragen. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrengrundlagen.

## **Art. 29            15.1. Gefahrenzone 1 GF1**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone 1 bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung. Neubauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten.

<sup>2</sup> Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

<sup>3</sup> Standortgebundene Bauten wie Kraftwerke können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden.

<sup>4</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2.

## **Art. 30            15.2. Gefahrenzone 2 GF2, a) allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup> Die allgemeinen Bestimmungen gelten für alle nachfolgend aufgeführten Prozesse der Gefahrenzone 2.

<sup>2</sup> Die Gefahrenzone 2 bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass das Schadenrisiko durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht wird.

<sup>3</sup> Wenn der geforderte Schutz aufgrund der Verhältnismässigkeit nicht erreicht wird, ist die Zustimmung der Nidwaldner Sachversicherung notwendig.



4 Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist auf Verlangen von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.

5 Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den Naturgefahren schadlos standhalten (insbesondere statischer und dynamischer Druck, Auftrieb durch Einstau oder Grundwasseranstieg, Auflast durch flüssige und feste Stoffe, Anprall von Einzelkomponenten, Unterkolkung, Rutschen des gesamten Geländes, partielle oder differentiale Rutschung).

6 Bei wasserhaltigen Prozessen sind die Aussenwände bis zur seltenen Überschwemmungshöhe in dichter Bauweise auszuführen. Die Gebäudehülle ist so zu realisieren, dass sie durch den Wassereinstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen.

## **Art. 31            b) See**

1 Die Gefahrenzone See umfasst das Gebiet zwischen dem See und der Kantonsstrasse.

2 Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind baulich so anzuordnen, dass bis zur mittleren Überschwemmungshöhe von 435.05 m ü.M. kein Wasser ins Gebäude eindringen kann.

3 Gebäudezugänge wie Türen, Tore und Rampen müssen bis zur seltenen Überschwemmungshöhe von 435.50 m ü. M. innert nützlicher Frist mit vor Ort gelagerten Materialien temporär abgedichtet werden können. Fensteröffnungen müssen über dieser Höhe liegen.

4 Der Wellenschlag ist zusätzlich zu den Überschwemmungshöhen angemessen zu berücksichtigen.

5 Wo das Erdgeschoss mit Rücksicht auf den Gefahrenschutz so hoch über dem gewachsenen Terrain angeordnet werden muss, dass das Kellergeschoss als Vollgeschoss im Sinne von Art. 162 BauG zählt, kann der Gemeinderat die nach Art. 9 BZR max. zulässige Vollgeschosszahl um ein Vollgeschoss erhöhen.

## **Art. 32            c) Wildbäche / Murgänge W**

1 Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind baulich so anzuordnen, dass bis zur seltenen Überflutungs- und Geschiebeablagerungshöhe kein Wasser ins Gebäude eindringen kann. Die Lichtschächte sind über diese Höhe hochzuziehen.

2 Die gefährdeten Gebäudeseiten sind baulich dicht auszugestalten. Sofern Öffnungen auf diesen Gebäudeseiten unabdingbar sind, müssen diese mit dichten, druck- und schlagfesten Türen, Toren und Fenstern ausgestattet werden. Die Anordnung von Tiefgarageneinfahrten, Hauseingängen und dergleichen sollen talseitig oder auf den angrenzenden Gebäudeseiten angeordnet werden und gegen einströmendes Wasser mittels Rampen und dgl. gesichert sein.

3 Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

4 Die lokal massgebende Schutzhöhe ist zu ermitteln und im Nachweis darzustellen.

## **Art. 33            d) Rutschungen R**

1 Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind so anzuordnen, dass das Gebäude durch die massgebenden seltenen Prozesse vor Ort keinen Schaden nimmt.

2 Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Gebäuden sind gegen Bodenbewegungen so zu konstruieren und zu kontrollieren, dass sie den Rutschungen standhalten und so die Umwelt nicht gefährden.

3 Die massgebenden Kräfte für den Bau- und den Endzustand sind zu ermitteln und im Nachweis darzustellen.

## **Art. 34            e) Steinschlag S**

1 Die gefährdeten Gebäudeseiten sind bei Neubauten, Ersatzbauten und wesentlichen Umbauten so auszubilden, dass das Gebäude durch die massgebenden seltenen Prozesse vor Ort keinen Schaden nimmt.

<sup>2</sup> Fenster und Türen in der bergseitigen Wand sind auf ein Minimum zu beschränken. Wohn- und Schlafräume müssen auf den bergabgewandten Seiten angeordnet werden.

<sup>3</sup> Die Nutzung um das Gebäude ist so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet. Insbesondere Spiel- und Sitzplätze sind auf den gefährdeten Gebäudeseiten nicht zulässig.

<sup>4</sup> Die Gefährdung für Gebäude und Nutzung kann durch Schutzbauten beseitigt werden.

<sup>5</sup> Die statischen Ersatzlasten sind im Nachweis darzustellen.

## **Art. 35**            **f) Lawinen L**

<sup>1</sup> Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind baulich so auszubilden, dass das Gebäude bei seltenen Ereignissen keinen Schaden nimmt. Türen, Tore und Fenster sind so auszubilden, dass sie dem Druck standhalten oder mit bereitgestellten Materialien über längere Zeit temporär gesichert werden können.

<sup>2</sup> Die statischen Ersatzlasten sind im Nachweis darzustellen.

## **Art. 36**            **15.3. Gefahrenzone 3 GF3**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone 3 bezeichnet die Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. Da der Schutz meist mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss den Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren.

<sup>2</sup> In Abweichung zu Art. 28 ist ein Nachweis nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen.

<sup>3</sup> Bei Sonderrisiken, insbesondere Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2.

## **Art. 36a**            **<sup>4</sup>Gewässerraumzone GWR**

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Förderung der Artenvielfalt.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Ebenso sind siedlungsökologisch wertvolle Strukturen wie Trockensteinmauern und Baumreihen wenn möglich zu erhalten.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt, falls erforderlich, in Verträgen mit den Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern die Schutz- und Pflegemassnahmen fest.

<sup>4</sup> Die Errichtung von Bauten (inkl. Kleinbauten) und Anlagen ist nicht zulässig. Nutzungen, die dem Zonenzweck zuwiderlaufen, sind untersagt. Bezüglich Düngung und Lagerung von organischen Stoffen gelten die eidgenössischen Bestimmungen.

<sup>5</sup> Das Erstellen von notwendigen Überquerungen wie Brücken, Überführungen und dgl., sowie geeignete Massnahmen zur Sanierung, Sicherung und Renaturierung der Fliessgewässer, welche den Hochwasserschutz nicht behindern, sind erlaubt. Wo es die Sicherheit erfordert, oder wo ein übergeordnetes Interesse besteht, kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der Zustimmung der betreffenden kantonalen Stellen im Einzelfall weitere Ausnahmen gestatten.

<sup>6</sup> *Aufgehoben<sup>4</sup>*

<sup>7</sup> Von der Zonengrenze ist für sämtliche Bauten und Anlagen ein Abstand von 3.00 m einzuhalten. Ausnahmen bilden Bauten und Anlagen, die durch Baulinien gesichert sind oder einen Standort am Gewässer erfordern. Tiefbauten und Anlagen, welche den Zugang für Unterhalt, Intervention sowie den Hochwasserschutz nicht behindern, sind zulässig.

<sup>8</sup> Bei eingedolten Bächen innerhalb der Bauzone ist generell beidseitig ein Abstand von 7.00 m (ab Achse) einzuhalten. Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Raumes werden im Rahmen eines Vorentscheides der Bachlauf, die Abstände und eine allfällige Ausdolung festgelegt. Im Rahmen von Baugesuchen, Nutzungsänderungen oder Renaturierungen und Öffnungen der Gewässer ist der entsprechende Gewässerraum festzulegen. Innerhalb von Gestaltungsplänen sind eingedolte Gewässer grundsätzlich zu öffnen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der Gewässerraumzone abgewichen werden, wenn dadurch eine ökologisch bessere Lösung für das Gewässer erreicht wird.

<sup>9</sup> *Aufgehoben*<sup>4</sup>

## **Art. 36b Schutzzone Abflusswege (Abflusswegzone / überlagert)<sup>4</sup>**

### **1. Zweck**

<sup>1</sup> Die Abflusswegzone dient dem Hochwasserschutz; sie bewahrt vor Schäden, indem sie den erforderlichen Raum für den Hochwasserschutz, die Intervention bei Ereignissen und den Gewässerunterhalt freihält.

<sup>2</sup> Sie wird als überlagernde Zone entlang von kleineren Gewässern, Runsen und Geländemulden ausgeschieden, bei denen keine Gewässerraumzone festgelegt wird.

## **Art. 36c 2. Bau- und Nutzungsbeschränkungen<sup>4</sup>**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die dem Zonenzweck zuwiderlaufen, sind untersagt; sie sind erlaubt, wenn

1. sie auf den Standort in der Abflusswegzone angewiesen sind; und
2. der Zonenzweck nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

<sup>2</sup> Baubewilligungen in der Abflusswegzone bedürfen der Zustimmung der Direktion.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen zur Abflusswegzone schränken die zulässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht weiter ein.

<sup>4</sup> Im Sondernutzungsplanungsverfahren, Wasserbauverfahren gemäss der Wasserrechtsgesetzgebung und Baubewilligungsverfahren können die Abflusswege mit Zustimmung der Direktion abweichend von der Abflusswegzone festgelegt werden.

## **Art. 36d Sondernutzungszone für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum (überlagert)<sup>4</sup>**

<sup>1</sup> Die Sondernutzungszone für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum überlagert Gewässerraumzonen beziehungsweise Gewässerräume.

<sup>2</sup> Sind die bundesrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, können in dieser Sondernutzungszone:

1. die Breite der Gewässerräume im Rahmen eines Verfahrens zur Bewilligung von Bauten und Anlagen gestützt auf Art. 41a Abs. 4 oder 41b Abs.3 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) reduziert werden;
2. Ausnahmewilligungen gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV erteilt werden.

<sup>3</sup> Die Reduktion der Breite der Gewässerräume und die Erteilung von Ausnahmewilligungen benötigen die Zustimmung der Direktion.

<sup>4</sup> Die von der Gewässerraumzone abweichende Festlegung der Gewässerräume bei der Verbauung oder Korrektur eines Gewässers bleibt vorbehalten.

## **Art. 37            16. Grund- und Quellwasserschutzzone**

<sup>1</sup> Schutzzonen um Grund- und Quellwasserfassungen werden gestützt auf die eidgenössische Gewässerschutzverordnung erlassen und im Zonenplan als Information dargestellt.

<sup>2</sup> Die geltenden Schutzzonenreglemente sind im Anhang 6 aufgelistet.

## **Art. 38            Sondernutzungsplanpflicht**

In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungs- oder Bebauungsplan entsprechen.

## **II. BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 39            Benützung öffentlichen Grundes**

<sup>1</sup> Die Entschädigung für die Benützung von öffentlichem Grund für private Zwecke gemäss Art. 130 BauG beträgt pro Tag 0.20 Fr./m<sup>2</sup>. Für eine längere Benützungsdauer kann die Anpassung der Entschädigung vertraglich festgelegt werden.

<sup>2</sup> Die Gebühr wird alle 5 Jahre dem Luzerner Baukostenindex auf der Basis 1. Oktober 2003 angepasst.

#### **Art. 40            Häusernummerierung und Strassenbezeichnung**

Der Gemeinderat kann Vorschriften über die Strassenbezeichnung und Häusernummerierung erlassen.

### **2. Erschliessung**

#### **Art. 41            Hinreichende Zufahrt**

Strassen und Gebäudezufahrten sind nach den VSS Normen zu erstellen. Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten Ausnahmen bewilligen.

### **3. Gebäudedimensionen**

#### **Art. 42            Höhe der Gebäude**

<sup>1</sup> Wird die nach dem Bau- und Zonenreglement höchstzulässige Vollgeschosszahl erreicht, so darf die Gesamthöhe des Dach- oder Attikageschosses, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, maximal 5.00 m betragen.

<sup>2</sup> Die Brüstung auf Flachdächern darf 1.10 m nicht übersteigen.

#### **Art. 43            Gebäudelänge**

Kleinbauten im Sinne von Art. 146 BauG sowie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegende Unter-niveaubauten werden nicht zur maximalen Gebäudelänge hinzugerechnet.

### **4. Schutz des Orts und Landschaftsbildes**

#### **Art. 44            Schutz- des Orts- und Landschaftsbildes**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann für Bauvorhaben Beiträge im Rahmen der durch Gemeindeversammlungs-beschluss vom 27. November 1981 geschaffenen Rückstellungen beschliessen, wenn durch stil-, orts- und landschaftsgerechte Bauweise für den Grundeigentümer Mehraufwendungen entstehen.

<sup>2</sup> Massnahmen, die eine Veränderung des Wechselspiels von Wald und offenem Land zur Folge hätten, wie Aufforstung, Begradigung von Waldrändern oder Entfernen des Vegetationsraumes, sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Für Aufforstungen zum Schutz gegen Rutschungen, Erosion, Hochwasser, Steinschlag und Lawinen kann der Gemeinderat unter Abwägung der Interessen Ausnahmen bewilligen.

#### **Art. 45 Dachgestaltung**

Aufbauten sind in der Dachfläche so anzuordnen, dass der vertikale Abstand vom Dachgiebel mindestens 0.50 m beträgt.

#### **Art. 46 Ablagerungen und Deponien**

Das Lagern von aus dem Verkehr gezogenen Fahrzeugen, deren Bestandteile oder dergleichen im Freien, sei es auf öffentlichem oder privatem Grund, ist untersagt.

#### **Art. 47 Kommunale Kultur- und Naturobjekte**

<sup>1</sup> Die kommunalen Kultur- und Naturobjekte sind im Zonenplan dargestellt und im Anhang 2 aufgelistet.

<sup>2</sup> Für die Veränderung oder Beseitigung der kommunalen Kultur- und Naturobjekte ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat entscheidet über geeignete öffentliche Massnahmen, wie Fachberatung, finanzielle Beiträge und Erlasse, mit dem Ziel, die Kultur- und Naturobjekte womöglich zu erhalten.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann Beiträge entrichten an die Mehrkosten, die aus sachgerechter Renovation der Kulturobjekte entstehen.

<sup>5</sup> In der näheren Umgebung der Kultur- und Naturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass die Objekte in ihrem Situationswert nicht beeinträchtigt werden.

#### **Art. 48 Hecken, Baumgruppen Feld- und Ufergehölze**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingetragenen, bestehenden Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze sind in ihrer Ausdehnung und in ihrer Artenvielfalt zu erhalten.

<sup>2</sup> Alle Eingriffe, welche eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Schutzobjekte zur Folge hätten, sind zu unterlassen.

<sup>3</sup> Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben neue Hecken zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Gemeinderat legt im Baubewilligungsverfahren innerhalb dieser Bereiche Heckenbreiten, Heckendichte und Bepflanzungsart fest.

<sup>4</sup> Für die Anpflanzung der Hecken sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.

<sup>5</sup> Höchstens alle fünf Jahre darf ein Abschnitt einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden. Der auf dem Stock gesetzte Abschnitt darf einen Drittel des Gesamtbestandes nicht überschreiten. Eingriffe in den Bestand bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Gefällte Bäume sind zu ersetzen.

<sup>6</sup> Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- bzw. Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

1. bei Hochbauten aller Art 5.00m
2. bei Abgrabungen gegenüber Hochstämmern 3.00m
3. bei Abgrabungen gegenüber Gebüsch 2.00m
4. bei Aufschüttungen 1.00m

## **Art. 49 Gewässer**

<sup>1</sup> Die Gewässer in der Gemeinde Hergiswil sind geschützt. Sie sind in ihrem natürlichen Lauf zu belassen. Verboten sind insbesondere die Eindeckung und Begradigung von Fliessgewässern sowie die naturferne Verbauung.

<sup>2</sup> Naturfern verbaute Seeufer, Bach- und Flussläufe sind im Rahmen von Bauvorhaben womöglich in einen naturnahen Zustand zurückzuführen.

<sup>3</sup> Wo es die Sicherheit erfordert, oder ein übergeordnetes Interesse besteht, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

## **5. Wohnqualität**

### **Art. 50 Orientierung von Wohn- und Schlafräumen**

Der Bau von Wohnungen, deren sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Norden orientiert sind, ist unzulässig.

### **Art. 51 Belichtung von Wohn- und Schlafräumen**

<sup>1</sup> Vor Fenstern von Wohn- und Schlafräumen ist das Terrain so zu gestalten, dass eine genügende Belichtung gewährleistet werden kann.

<sup>2</sup> Bis zu einem horizontalen Fassadenabstand von 0.80 m darf das vorgelagerte Terrain maximal 0.50 m über Oberkante des Geschossbodens liegen. Ab diesem Fassadenabstand sind Böschungen und Mauern zulässig, welche eine Neigungslinie von 45° (360° Teilung) nicht überragen (vergleiche Skizze im Anhang 4)

### **Art. 52 Abstellplätze für Kehrrichtgebäude**

<sup>1</sup> Bei Neubauten sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kehrrichtgebäude zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Containerplätze sind gut in die Umgebung einzugliedern.

### **Art. 53 Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder**

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen.

### **Art. 54 Spielplätze**

<sup>1</sup> Das Benützungsrecht an gemeinsamen, mehreren Grundstücken dienenden Spielplätzen und Freizeitanlagen, ist durch eine Dienstbarkeit zu sichern.

<sup>2</sup> Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von Art. 178 BauG, so hat der Bauherr pro nicht erstelltem<sup>2</sup> eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 150.– zu entrichten. Die Abgabe wird indexiert nach dem Luzerner Baukostenindex auf der Basis 1. Oktober 2003.

### **Art. 54a Reklame**

<sup>1</sup> Reklamen sind so zu gestalten, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Bestimmungen der kantonalen Reklameverordnung sind für Reklamen massgebend.

<sup>2</sup> Zum Schutze des gewachsenen Strassenbildes sind Plakatanschlagstellen entlang der Strassen ausschliesslich parallel zur Strassenachse anzuordnen.

### III. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### **Art. 55 Übergangsrecht**

<sup>1</sup> Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Planungs- und Bauvorschriften noch nicht bewilligten Baugesuche, sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

<sup>2</sup> Die Gestaltungspläne bleiben unverändert gültig. Wo in Gestaltungsplänen auf das Bau- und Zonenreglement verwiesen wird, gilt das vorliegende Reglement.

#### **Art. 56 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Das vorliegende Reglement tritt mit der Annahme durch Die Gemeindeversammlung in Kraft, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat.

<sup>2</sup> Alle widersprechenden Erlasse sind auf diesen Zeitpunkt hin aufgehoben, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 20. Mai 2005.

*Genehmigt durch den Regierungsrat: 7. Juli 2009*

<sup>1</sup> von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26. November 2010; vom Regierungsrat genehmigt am 18. Oktober 2011; RRB Nr. 747

<sup>2</sup> von der Gemeindeversammlung beschlossen am 22. November 2011; vom Regierungsrat genehmigt am 16. Oktober 2012; RRB Nr. 742

<sup>3</sup> von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. November 2014; vom Regierungsrat genehmigt am 30. Juni 2015; RRB Nr. 508

<sup>4</sup> von der Gemeindeversammlung beschlossen am 21. November 2017; vom Regierungsrat genehmigt am 26. Juni 2018; RRB Nr. 447

## Anhang 1

### Nutzweise der Gebiete in der Zone für öffentliche Zwecke

| <b>Gebietsbezeichnung</b>   | <b>Nutzweise im Sinne von Art. 21</b>                   |
|-----------------------------|---|
| Unterstalden                | Reservoir   |
| Altheimen                   | Reservoir   |
| Hinterdorf/Rohrhalden       | Parkplatz   |
| Hinterdorf                  | Kläranlage/Abwasserreinigungsanlage «Lopper»            |
| Seestrasse                  | Ablagerung-, Lager- und Parkplatz                       |
| Dorfplatz                   | Kirche  |
| Renggstrasse                | Friedhof  |
| Schulhausstrasse Sportplatz | Parkierungsanlage                                       |
| Seestrasse                  | Schulhäuser   |
| Rössliplatz                 | Parkanlage  |
| Zwydenweg 1                 | Pension Rosenchalet                                     |
| Zwydenweg 2                 | Seniorenzentrum ZWYDEN                                  |
| Kurplatz                    | Parkanlage  |
| Grossmatt                   | Oberstufenschulhaus/Mehrzweckhalle/Sanitätshilfsstelle  |
| Seestrasse 54               | Gemeindehaus mit Parkanlage                             |
| Steinibachdelta             | Parkanlage  |
| Sonnenbergstrasse           | Mehrzweckgebäude mit Feuerwehrlokal/Zivilschutz/Parking |
| Acheri                      | Mattschulhaus mit Sportanlage/Jugendhaus                |
| Seestrasse                  | Badi  |

### Nutzweise der Gebiete in der Grünzone

| <b>Gebietsbezeichnung</b>  | <b>Nutzweise im Sinne von Art. 23</b>                                  |
|--|--|
| Zonenteile entlang der A2,<br>der Pilatus-, der Sonnenberg und<br>der Renggstrasse | Nicht überbaubare Landparzellen  |
| Unter Stalden  | überlagerte Grünzone zum Schutz der landschaftlich exponierten<br>Lage |
| Roggerli   | Freihalteraum unterhalb des Restaurant Roggerli                        |
| Ober Stalden, Rütholtern,<br>Untere Rüti   | Freihalteraum im Waldabstandsbereich                                   |
| Farnweidli <sup>1</sup>  | Freihalteraum für Strassenböschung und Bepflanzung                     |
| Grossmatt - Steinibach <sup>3</sup>  | Freihalteraum für Wasserbau und Fusswegverbindung                      |



## Anhang 2

### Liste der Naturobjekte gemäss Art. 47

|   | <b>Bedeutung</b> |
|---|------------------|
| 1. Pyramidenpappelgruppe bei Mündung Steinibach und Untergehölz | kantonal*        |
| 2. Grosse Eibe im Hinterdorf                                    | kantonal*        |
| 3. Mehrstämmige Föhre, Steinrüti                                | kommunal         |
| 4. Stileiche beim Schulhaus Matt                                | kommunal         |
| 5. Buche beim Café Lopper                                       | kommunal         |
| 6. Baumgruppe (Buche, Blauzeder, Chamazyparis) beim Rössliplatz | kommunal         |
| 7. Mispelbaum   | kommunal         |

### Liste der Kulturobjekte gemäss Art. 47

|                         | <b>Bedeutung</b> |
|-------------------------|------------------|
| 1. altes Beinhaus       | kantonal*        |
| 2. Haus Benzenhalde     | kantonal*        |
| 3. Haus Chäppilimatt    | kantonal*        |
| 4. Haus Thumiger        | kantonal*        |
| 5. kath. Pfarrkirche    | kantonal*        |
| 6. Sigristenhaus        | kantonal*        |
| 7. Pfarrhelferei        | kantonal*        |
| 8. Glasi (Werkgebäude)  | kommunal         |
| 9. Kapelle Unterlauelen | kommunal         |
| 10. Renggkapelle        | kommunal         |
| 11. Kapelle Klimsenhorn | kantonal*        |
| 12. Ruine Loppburg      | kantonal*        |

\*) Für die Unterschutzstellung der Natur- und Kulturobjekte von kantonaler Bedeutung ist der Kanton zuständig. Der Artikel 42 kann nur auf die Objekte von kommunaler Bedeutung angewendet werden. Die Bezeichnung der kantonalen Objekte im Anhang und im Zonenplan hat rein informativer Charakter.

### Anhang 3

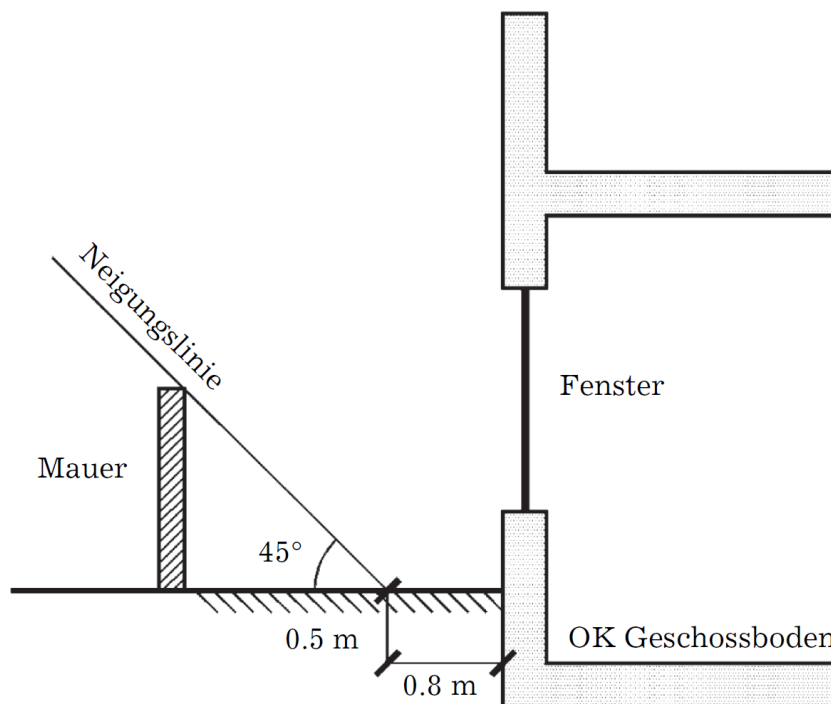
#### Liste der Naturschutzzonen gemäss Art. 26

##### Nr. Flurname

1. Hundshüpfle
2. Hüttenegg
3. Ober Schwandboden
4. Lauelenloch
5. Kohlerboden
6. Schönenboden
7. Aengi
8. Seewilrain
9. Brand/Hälenshwendi
10. Kännelegg
11. Hohrütti
12. Schwarzehrli
13. Duggenhostattried
14. Schwandi
15. Teufmoos
16. Teufmoos
17. Farnhubel
18. Aeschi
19. Brach
20. Brächli

### Anhang 4

#### Skizze zu Art. 51



## **Anhang 5**

### **Rechtsgültige Gestaltungspläne Gemeinde Hergiswil Stand: November 2008**

1. Twäriweg
2. Ziegelweg
3. Unter-Buolterli
4. Ober-Buolterli
5. Mattli
6. Innere Hirsern
7. Rifflispiel
8. Untere Rüti
9. Steg
10. Grauenstein
11. Obkirchen
12. Untersteinhof
13. Riedmatt
14. Unterstalden
15. Käppelimatt
16. Äussere Hirsern

## **Anhang 6**

### **Schutzzonen um Grund- und Quellwasserfassungen Stand: November 2008**

Zurzeit sind noch keine Schutzzonen rechtsgültig. Die Abgrenzungen im Zonenplan haben provisorischen Charakter.