



Gemeinde  
Weggis

# Bau- und Zonen- reglement

Ausgabe vom  
September 2021



## Vorbemerkungen

Das geltende Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Weggis, welches dasjenige vom 2. Juli 1982 ersetzt hat, wurde von den Stimmberechtigten am 12. Juni 1994 beschlossen und vom Regierungsrat am 31. Oktober 1995 genehmigt. Die vorliegende Fassung des Bau- und Zonenreglementes berücksichtigt die seitherigen Teilrevisionen vom 22. September 1996 (BZR-Bestimmungen zum Zonenplan Landschaft und zu den Bootshafenzonen Lützelau und Unterdorf-Quai), vom 20. Juni 2004 (Kernzone Paradies), vom 26. September 2004 (diverse Änderungen des BZR), vom 21. Mai 2006 (u.a. Änderungen und Ergänzungen des Bau- und Zonenreglementes für den Bereich Rigi Kaltbad West), vom 27. September 2009 (Teiländerung der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements, insbesondere die Bestimmungen über die Naturgefahren, die Sonderbauzone Röhrlü und die Wildruhezone), vom 3. März 2013 (Ein- und Umzonungen für öffentliche Zwecke sowie für den Ortsbildschutz Rigi Kaltbad, Einzonungen für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen und Umzonungen von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3) vom 24. November 2013 (Gemeindeinitiative «Ergänzungsabstimmung zur Ortsplanungsrevision 2012», soweit vom Regierungsrat genehmigt), vom 10. Juni 2018 (Diverse Umzonungen, Änderungen und Ergänzungen des BZR), vom 10. Februar 2019 (Umzonung Arbeitszone Weiher) und vom 21. September 2021 (Umzonung Weiher Süd, Ergänzung BZR).

Für das Baugebiet Rigi Kaltbad östlich der Bahnlinie gelten bis auf weiteres immer noch die einschlägigen Bestimmungen des BZR vom 2. Juli 1982. Sie werden im Anhang F wiedergegeben.

Auf den 1. Januar 2014 ist das neue kantonale Planungs- und Baugesetz inkl. neuer kantonaler Planungs- und Bauverordnung in Kraft getreten. Zu beachten sind für die Gemeinde Weggis u.a. bis auf weiteres die darin enthaltenen Übergangsbestimmungen mit den zugehörigen Anhängen.

# Inhaltsverzeichnis

## Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Weggis (BZR)

(Aufbau und Artikelnummerierung folgen der Systematik des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989, PBG)

Einleitende Bestimmungen .....	7
Art. 1    Geltungsbereich .....	7
Art. 2    Rechtscharakter .....	7
A.    Planungsvorschriften .....	7
I.    Allgemeine Bestimmungen .....	7
II.   Richtplanung .....	7
III.  Nutzungsplanung .....	8
1.    Gemeinsame Bestimmungen .....	8
2.    Bauziffern .....	8
Art. 2 <sup>bis</sup> Berechnungsfaktor .....	8
3.    Baulinien .....	8
4.    Kantonaler Nutzungsplan .....	8
5.    Zonenplan, Bau- und Zonenreglement .....	9
Art. 3    Zoneneinteilung .....	9
Art. 4    Zonenplan .....	10
Art. 5    .....	10
5.1   Bauzonen Weggis .....	10
5.1.1.  Spezielle Zonenvorschriften .....	10
Art. 6    Kernzone .....	10
Art. 7    Kur- und Hotelzone .....	11
Art. 8    Dreigeschossige Wohnzone A und B (W3A und W3B) .....	12
Art. 9    Zweigeschossige Wohnzone A (W2A) .....	13
Art. 10   Zweigeschossige Wohnzone B (W2B) .....	13
Art. 11   Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3) .....	13
Art. 11a  Arbeitszone Weiher 1 (Ar) .....	14
Art. 11b  Arbeitszone Weiher 2 (Ar) .....	14
Art. 12   Sonderbauzone Röhrlı .....	15
Art. 13   Zone für öffentliche Zwecke .....	16
Art. 14   Zone für Sport- und Freizeitanlagen .....	16
Art. 14a  Bootshafenzone .....	17
Art. 15   Grünzone .....	17

	Art. 15a	Grünzone Röhrlı .....	17
5.1.2.		Zweitwohnungsvorschriften .....	18
	Art. 16	Grundlagen, Begriffe .....	18
	Art. 17	Grundsatz .....	18
	Art. 18	Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung .....	18
	Art. 19	Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung .....	18
	Art. 20	Kommunaler Erstwohnungsanteil .....	19
	Art. 21	Altrechtliche Zweitwohnungen .....	19
	Art. 22	Ersatz altrechtlicher Zweitwohnungen .....	19
5.2		Bauzonen Rigi Kaltbad West .....	19
	Art. 23	Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad .....	19
	Art. 24	Kernzone Rigi Kaltbad .....	22
	Art. 25	Landhauszone Rigi Kaltbad West .....	22
	Art. 26	Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad .....	22
	Art. 27	Zone für Bahnanlagen .....	23
	Art. 28	Grünzone Rigi Kaltbad .....	23
5.3		Nichtbauzonen .....	24
	Art. 29	Landwirtschaftszone .....	24
	Art. 29a	Landwirtschaftszone 1 und 2 .....	24
	Art. 29b	Landwirtschaftszone 3 .....	24
	Art. 30	Übriges Gebiet A und B (UeG A / UeG B) .....	25
	Art. 31	Freihaltezone .....	25
	Art. 31a	Freihaltezone Abflusskorridor .....	26
	Art. 31b	Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad .....	26
5.4		Schutzzonen .....	26
	Art. 32	Ortsbildschutzzonen .....	26
	Art. 33	Landschaftsschutzzone .....	27
	Art. 34	Naturschutzzone .....	27
	Art. 34a	Naturobjekte .....	28
	Art. 34b	Wildruhezone .....	28
	Art. 35	Quellschutzzone .....	28
6.		Bebauungsplan .....	29
	Art. 36	Bebauungsplan .....	29
7.		Gestaltungsplan .....	29
	Art. 37	Gestaltungsplan .....	29
8.		Planungszone .....	30
B.		Landumlegung und Grenzregulierung .....	30
C.		Übernahmepflicht, Entschädigung und Beiträge .....	30
D.		Bauvorschriften .....	31
I.		Allgemeine Bestimmungen .....	31
	Art. 37a	Reklamen .....	31

II.	Erschliessung.....	31
	Art. 38	Autoabstellplätze für Fahrzeuge, Ersatzabgabe.....31
III.	Abstände .....	32
	Art. 39	Strassenabstände .....
	Art. 40	Waldabstand.....
	Art. 40a	Ortsbildschutzlinien .....
	Art. 41	Grenz- und Gebäudeabstände, Zusammenbau .....
IV.	Vollgeschoss, Gebäude und Firsthöhe .....	33
	Art. 42	Gebäudehöhe.....
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes .....	34
	Art. 43	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....
	Art. 44	Schutzwürdige Kultur- und Naturobjekte.....
	Art. 44a	Archäologische Fundstellen.....
	Art. 45	Entschädigungen und Beiträge.....
	Art. 46	Fassaden, Terrainveränderungen, Mauern.....
	Art. 47	Terrassenhäuser .....
VI.	Sicherheit.....	38
	Art. 47a	Allgemeines.....
	Art. 47b	Gefahrenzone 1 (GZ 1) .....
	Art. 47c	Gefahrenzone 2 (GZ 2) .....
	Art. 47d	Gefahrenzone 3 (GZ 3) .....
VII.	Schutz der Gesundheit .....	40
	Art. 48	Ersatzabgabe für nicht realisierte Spielplätze .....
	Art. 48a	Ruhezeitbestimmungen.....
VIII.	Energie.....	41
IX.	Hochhäuser.....	41
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren.....	41
XI.	Camping.....	41
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone.....	41
E.	Baubewilligung und Baukontrolle .....	42
F.	Rechtsschutz.....	42
	Art. 49	Rechtsmittel.....
G.	Aufsicht, Vollzug, Strafen .....	42
	Art. 50	Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten .....
	Art. 51	Gebühren.....
	Art. 52	Strafbestimmungen .....
	Art. 53	Ausnahmen nach § 37 PBG .....
H.	Schlussbestimmung.....	44
	Art. 54	Schlussbestimmungen .....

Anhang zum Bau- und Zonenreglement .....	46
Anhang A .....	46
Anhang B .....	47
Anhang C .....	47
Anhang D .....	47
Anhang E .....	50
Art. 2 ZWG Begriffe .....	50
Art. 7 ZWG .....	51
Art. 8 ZWG Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben .....	52
Art. 9 ZWG Neue Wohnungen in geschützten Bauten .....	53
Art. 26 ZWG Projektbezogene Sondernutzungspläne .....	53
Art. 27 ZWG Vorabklärungen vor dem 18. Dezember 2007 .....	53
Anhang F .....	54
Art. 23    Dorfzone 1 .....	54
Art. 24    Dorfzone 2 .....	54
Art. 25    Landhauszone .....	55
Anhang G .....	56

Die Einwohnergemeinde Weggis erlässt gestützt auf die §§ 17 Abs. 2, 35 und 36 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), auf §§ 9, 10, 23 Abs. 3, 24 und 53 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sowie in Ergänzung dieser Gesetze das nachstehende

# Bau- und Zonenreglement

## Einleitende Bestimmungen

---

### Art. 1 Geltungsbereich

Das Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.<sup>1</sup>

---

### Art. 2 Rechtscharakter

Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn weder abgeändert noch aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

## A. Planungsvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*

*§ 1 Träger der Planung*

*§ 2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung*

*§ 3 Zuweisung der Aufgaben*

*§ 4 Fachkommission*

*§ 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung*

### II. Richtplanung

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*

*§ 7 Kantonaler Richtplan*

*§ 8 Regionale Richtpläne*

*§ 9 Kommunale Richtpläne*

*§ 10 Inhalt der Richtpläne*

*§ 11 Verbindlichkeit der Richtpläne*

*§ 12 Vorprüfung der Richtpläne*

*§ 13 Verfahren für die Richtpläne*

*§ 14 Anpassung der Richtpläne*

---

<sup>1</sup> Art. 54 Abs. 3 BZR bleibt vorbehalten

### III. Nutzungsplanung

#### 1. Gemeinsame Bestimmungen

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
§ 15 Nutzungspläne  
§ 16 Bau- und Nutzungsvorschriften  
§ 17 Zuständigkeit  
§ 18 Anordnungen des Regierungsrates  
§ 19 Vorprüfung  
§ 20 Genehmigungspflicht  
§ 21 Veröffentlichung  
§ 22 Anpassung

---

#### 2. Bauziffern

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
§ 23 Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern  
§ 24 Ausnützungsziffer  
§ 25 Überbauungsziffer  
§ 26 Baumassenziffer  
§ 27 Grünflächenziffer  
§ 28 Versiegelungsanteil  
§ 29 Berechnungsweise

---

#### Art. 2<sup>bis</sup> Berechnungsfaktor

Berechnungsfaktor zur  
Ausnützungsziffer  
gemäss § 9 PBV

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern beträgt für alle Zonen 1.0.

#### 3. Baulinien

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
§ 30 Zweck und Wirkung  
§ 31 Verfahren  
§ 32 Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

#### 4. Kantonaler Nutzungsplan

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
§ 33a Zweck, Voraussetzungen  
§ 33b Verfahren

## 5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*

*§ 34 Regelungspflicht der Gemeinden*

*§ 35 Zonenplan*

*§ 36 Bau- und Zonenreglement*

*§ 37 Ausnahmen*

*§ 38 Bauzonen für verdichtete Bauweise*

*§ 40 Kommunalen Erschliessungsrichtplan*

*§ 41 Erschliessung durch Private, Bevorschussung*

*§ 42 Erschliessung durch die Gemeinde*

*§ 43 Etappierung der Bauzonen*

*§ 44-51 Bauzonen*

*§ 54-58 Nichtbauzonen*

*§ 60 Schutzzonen*

*§ 61-64 Ortsplanungsverfahren*

### Art. 3 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen:

Bauzonen Weggis		Empfindlichkeitsstufe
	Kernzone	III
	Kur- und Hotelzone	III
	Dreigeschossige Wohnzone A (W3A)	II
	Dreigeschossige Wohnzone B (W3B)	II
	Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)	II
	Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)	II
	Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3)	III
	Arbeitszone Weiher 1 (Ar1)	III
	Arbeitszone Weiher 2 (Ar2)	III
	Sonderbauzone Röhrlü	IV
	Zone für öffentliche Zwecke	Anhang A
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	III
	Bootshafenzone	III
	Grünzone	III
	Grünzone Röhrlü	III
Bauzonen Rigi Kaltbad West	Kur- und Hotelzone	II
	Kernzone	II
	Landhauszone Rigi Kaltbad West	II
	Zone für öffentliche Zwecke	III
	Zone für Bahnanlagen	III
	Grünzone Rigi Kaltbad	III
Nichtbauzonen	Landwirtschaftszonen 1, 2 und 3	III
	Übriges Gebiet A	III
	Übriges Gebiet B	III
	Freihaltezone	III
	Freihaltezone Abflusskorridor	
	Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad	
Schutzzonen	Ortsbildschutzzonen	

	Landschaftsschutzzone	
	Naturschutzzone	
	Wildruhezzone	
	Quellschutzzone	
Gefahrenzonen	Gefahrenzone1	(GZ 1)
	Gefahrenzone2	(GZ 2)
	Gefahrenzone3	(GZ 3)

## Art. 4 Zonenplan

Die Zonen sind in Teilzonenplänen festgehalten, die einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements bilden.

## Art. 5 <sup>2</sup>

### 5.1 Bauzonen Weggis

#### 5.1.1. Spezielle Zonenvorschriften

## Art. 6 Kernzone

Zweck	<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der Ortskerne (Ober- und Unterdorf) in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Vorgärten und Aussenräumen in ihrer Erscheinung zu wahren.
Nutzung	<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnbauten, nicht oder nur mässig störend Geschäfts- und Gewerbebauten, Läden und Restaurationsbetriebe.
Volumenerhaltung bei Altbauten	<sup>3</sup> Bei Ersatz, Ausbau oder Veränderung von Altbauten darf das Ausmass des bei Altbauten oberirdischen Gebäudevolumens und der Gebäude- bzw. Firsthöhe nicht überschritten werden. Massgebend ist die äussere Gebäudehülle ohne Arkaden oder andere überdachte, offene Gebäudeteile (Balkone, Loggien etc.). Geringfügige Volumenvergrösserungen sind zulässig. Über weitergehende Veränderungen entscheidet der Gemeinderat in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen.
Neubauten und bauliche Erweiterungen	<sup>4</sup> Auf unbebauten Grundstücken sind Bauten bis zu einer Überbauungsziffer von 0.22 mit bis zu vier Vollgeschossen zulässig. Das 4. Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dies gilt auch für bauliche Erweiterungen von Altbauten.
Einordnung	<sup>5</sup> Bei baulichen Veränderungen sowie bei Um- und Neubauten sind Massstäblichkeit und Dimension der herkömmlichen Bauten, Dachformen und Dachaufbauten zu wahren.

<sup>2</sup> Aufgehoben durch Änderung vom 26. September 2004.

Verfahren	<sup>6</sup> Bauten mit Auswirkung auf das Ortsbild und Volumenvergrößerungen sind dem Gemeinderat zum Vorentscheid zu unterbreiten. Er kann Experten beiziehen.
Paradies	<p><sup>7</sup> Bei der Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen in dem im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiet Paradies sind bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Es gelten überdies folgende speziellen Bauvorschriften:</p> <p>a) In Abweichung zu Absatz 4 sind Bauten mit einer Ausnützungsziffer von max. 1.00 mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig. Das 3. Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden oder durch ein Attikageschoss zu ersetzen.</p> <p>b) Die maximale Höhe von Bauten und Anlagen darf 452.50 m.ü.M nicht übersteigen. Der Gemeinderat kann Abweichungen gewähren, wenn im Rahmen eines Wettbewerbs eine architektonisch und städtebaulich hochwertige Lösung erzielt wird oder für technisch notwendige Aufbauten.</p> <p>c) Bei der Errichtung einer Dachterrasse ist eine öffentliche Nutzung mit Zugang ab der Luzernerstrasse anzustreben.</p> <p>d) Entlang der Seestrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung von 2.00 m Breite sicherzustellen.</p>

---

## Art. 7 Kur- und Hotelzone

Zweck	<sup>1</sup> Die Kur- und Hotelzone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dienen.
Nutzung	<sup>2</sup> Zulässig sind dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen, ferner dazugehörige Nebeneinrichtungen und Gebäude sowie den Hotels zugeordnete Wohnungen für Inhaber und Personal.
Eingeschossige Bauten	<sup>3</sup> Wo im Zonenplan vorgesehen, sind im Bereich des Seeufers nur eingeschossige Neubauten zulässig.
Bauvorschriften	<sup>4</sup> Neubauten sind mit Gestaltungsplan gestattet. Umbau und Ersatz einzelner Bauten kann der Gemeinderat auch ohne Gestaltungsplan bewilligen, sofern keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.
Nutzungsmass	<sup>5</sup> Die zulässigen Nutzungsmasse werden vom Gemeinderat unter Beachtung des Schutzes der Umgebung, des Orts- und Landschaftsbildes und der Interessen der Grundstückseigentümer festgelegt.
Gestaltungsvorschriften	<sup>6</sup> Neubauten und Umbauten haben sich hinsichtlich Gestaltung, Stellung und Anordnungen gut ins Ortsbild einzuordnen. Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind mit besonderer Sorgfalt vorzunehmen. Der Baumbestand ist möglichst zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgängen zu ersetzen.

Park Hotel

<sup>7</sup> Für das speziell gekennzeichnete Gebiet Park Hotel gilt eine Überbauungsziffer von 55% und es ist kein Konkurrenzverfahren erforderlich. Für die betroffenen Grundstücke gelten zudem folgende Beschränkungen:

a) Auf der Parzelle GB Nr. 1454 besteht eine Höhenbeschränkung von 462.00 m.ü.M., ausgenommen technische Aufbauten mit einer Seitenfläche bis max. 0.5 m<sup>2</sup> (Aufriss). Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m. Oberhalb 459.00 m.ü.M. gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m.

b) Auf der Parzelle GB Nr. 2023 Teilbereich Ost besteht eine Höhenbeschränkung 461.00 m.ü.M., ausgenommen technische Aufbauten mit einer Seitenfläche bis max. 0.5 m<sup>2</sup> (Aufriss). Im Teilbereich West beträgt die Höhenbeschränkung 463.00 m.ü.M., ausgenommen technische Aufbauten.

Ausnahmen

<sup>8</sup> Der Grundeigentümer kann bis zu 25% der Bruttogeschossfläche des Hotelgebäudes einer anderen Nutzung zuführen. Werden seine Bedürfnisse dadurch nicht hinreichend erfüllt, und handelt es sich um einen nicht selbstverursachten Härtefall, so kann der Gemeinderat unter sachgerechten Auflagen und Bedingungen eine weitergehende andere Nutzung bis zu höchstens 35% der Bruttogeschossfläche bewilligen. Der Fremdnutzungsanteil beträgt auch dann 35%, wenn das Hotelgebäude Gegenstand einer rechtskräftigen Schutzverfügung nach Art. 44 ist.

---

## Art. 8 Dreigeschossige Wohnzone A und B (W3A und W3B)

Nutzung

<sup>1</sup> Gestattet sind Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.

Vollgeschosszahl

<sup>2</sup> Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Sichtbare Geschosse

<sup>3</sup> Es sind talseits 3 sichtbare Geschosse (Unter- und Vollgeschosse) zulässig. Zusätzlich kann ein Dach- oder Attikageschoss gemäss Art. 42 Abs. 1 realisiert werden. Weitere Geschosse bemessen sich nach Art. 42 Abs. 2.

Ausnützungsziffer

<sup>4</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt in der W3A 0.6, in der W3B 0.45.

---

**Art. 9 Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)**

Nutzung	<sup>1</sup> Gestattet sind Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
Vollgeschosszahl	<sup>2</sup> Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.
Sichtbare Geschosse	<sup>3</sup> Es sind talseits 2 sichtbare Geschosse (Unter- und Vollgeschosse) zulässig. Zusätzlich kann ein Dach- oder Attikageschoss gemäss Art. 42 Abs. 1 realisiert werden. Weitere Geschosse bemessen sich nach Art. 42 Abs. 2.
Ausnützungsziffer	<sup>4</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.25.
Gebäudelänge	<sup>5</sup> Die zulässige Gebäudelänge beträgt 25 m. Bei gut gestaffelten Fassaden wird die Gebäudelänge für jedes Gebäude getrennt ermittelt; sie darf aber 50 m nicht übersteigen.

---

**Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)**

Nutzung	<sup>1</sup> Gestattet sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe, sofern die Bauten nicht wesentlich anders in Erscheinung treten als die in dieser Zone üblichen Wohnbauten.
Vollgeschosszahl	<sup>2</sup> Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.
Sichtbare Geschosse	<sup>3</sup> Es sind talseits 2 sichtbare Geschosse (Unter- und Vollgeschosse) zulässig. Zusätzlich kann ein Dach- oder Attikageschoss gemäss Art. 42 Abs. 1 realisiert werden. Weitere Geschosse bemessen sich nach Art. 42 Abs. 2.
Ausnützungsziffer	<sup>4</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.20.
Gebäudelänge	<sup>5</sup> Die zulässige Gebäudelänge beträgt 20 m.
Stellung der Bauten, Dachgestaltung	<sup>6</sup> Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Bauten mit einem Vollgeschoss zulässig. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.

---

**Art. 11 Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3)**

Nutzung	<sup>1</sup> Gestattet sind nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnbauten.
Vollgeschosszahl	<sup>2</sup> Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.
Sichtbare Geschosse	<sup>3</sup> Es sind talseits 3 sichtbare Geschosse (Unter- und Vollgeschosse) zulässig. Zusätzlich kann ein Dach- oder Attikageschoss gemäss Art. 42 Abs. 1 realisiert werden. Weitere Geschosse bemessen sich nach Art. 42 Abs. 2.
Ausnützungsziffer	<sup>4</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.70.
Nutzbare Flächen	<sup>5</sup> Die gewerblich nutzbare Fläche hat mindestens 50% der realisierten oder der gemäss Gestaltungs- oder Bebauungsplan nutzbaren Fläche zu betragen. Als nutzbare Fläche gelten alle zu Gewerbe- oder Wohnzwecken genutzten Flächen (Unter-, Vollgeschosse sowie Dachgeschoss). Bei Gewerbenutzungen

können realisierbare, aber noch nicht realisierte Geschossflächen als nutzbare Fläche angerechnet werden, wenn sie im Rahmen der zulässigen Ausnutzungsziffer realisierbar sind. Der Gemeinderat kann bei Vorliegen besonderer Umstände Abweichungen von diesem Verhältnis gestatten und, unabhängig von der Mindestfläche gemäss Art. 37 Abs. 2, die Aufstellung eines Gestaltungsplanes verlangen.

---

### Art. 11a Arbeitszone Weiher 1 (Ar 1)

Nutzung	<sup>1</sup> Gestattet sind mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und/oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.
Baumasse	<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten mit Fassaden- resp. Firsthöhen                      12.50 m  Der Gemeinderat legt die weiteren Baumasse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sowie der betrieblichen Erfordernisse fest und kann zu deren Sicherung einen Gestaltungsplan verlangen.
Gestaltung	<sup>3</sup> Die Bauten und ihre Umgebung haben sich hinsichtlich Materialien und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Flachdächer sind, soweit sie nicht genutzt werden, extensiv zu begrünen. Bauten und Anlagen entlang der Kantonsstrasse haben zur Aufwertung des Strassenraums beizutragen. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens einen detaillierten Umgebungsplan verlangen.

---

### Art. 11b Arbeitszone Weiher 2 (Ar 2)

Nutzung	<sup>1</sup> Gestattet sind mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
Baumasse	<sup>2</sup> Bis zur Genehmigung der Ortsplanung zulässig sind Bauten mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im östlichen Bereich, 1 Gebäude mit max. Gebäudefläche von 900 m<sup>2</sup>: Fassaden- resp. Firsthöhen:                      26.0 m</li> <li>- Im restlichen Bereich alle weiteren Bauten: Fassaden- resp. Firsthöhen:                      18.0 m</li> </ul> Nach der Genehmigung der Ortsplanung zulässig sind Bauten mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im östlichen Bereich, 1 Gebäude mit max. Gebäudefläche von 900 m<sup>2</sup>: Gesamthöhe    :                      26.0 m</li> <li>- Im restlichen Bereich alle weiteren Bauten: Gesamthöhe    :                      18.0 m</li> </ul> Der Gemeinderat legt die weiteren Baumasse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sowie der betrieblichen Erfordernisse fest und kann zu deren Sicherung einen Gestaltungsplan verlangen.

Gestaltung	<sup>3</sup> Die Bauten und ihre Umgebung haben sich hinsichtlich Materialien und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Flachdächer sind, soweit sie nicht genutzt werden, extensiv zu begrünen. Bauten und Anlagen entlang der Kantonsstrasse haben zur Aufwertung des Strassenraums beizutragen. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens einen detaillierten Umgebungsplan verlangen.
Gestaltungsgrundsätze	<sup>4</sup> Unter Berücksichtigung von Absatz 3 sind die folgenden Grundsätze zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Entlang der Kantonsstrasse ist ein höheres Haus als Auftakt des Gewerbegebiets zu erstellen.</li> <li>b) Einladende Fassadengestaltung und repräsentative Gestaltung des Erdgeschosses. Ausrichtung der Niveaus der Erdgeschosse auf die entsprechenden Niveaus der angrenzenden Strassen.</li> <li>c) Platzgestaltung im östlichen Bereich mit geringem Versiegelungsgrad und, unter Berücksichtigung der bestehenden Werkleitungen, hochstämmigen, breitkronigen Bäumen.</li> </ul>

---

## Art. 12 Sonderbauzone Röhrlü

Zweck	<sup>1</sup> Die Sonderbauzone Röhrlü bezweckt den Betrieb der regionalen Abfallsammelstelle und Aufbereitungsanlagen sowie die Erhaltung und Erweiterung der bestehenden privaten Arbeitsnutzungen.
Zulässige Bauten und Anlagen	<sup>2</sup> Bauten und Anlagen von mässig bis zu stark störenden Betrieben sind zugelassen. Ausgeschlossen sind private publikumsintensive Betriebe, Nutzungen mit Verkauf an Endverbraucher sowie Wohnungen.
Lärmschutz	<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV).
Eingliederung	<sup>4</sup> Alle Bauten und Anlagen haben sich durch entsprechende Anordnung und Gestaltung (inkl. Umgebungsgestaltung / Bepflanzung) gut in die Umgebung einzugliedern. Die Einsehbarkeit des Areals ist mit geeigneten Massnahmen zu vermindern. Der Gemeinderat legt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen für die Bepflanzung, die Anordnung und Gestaltung der Aussenbereiche und Erschliessungsflächen sowie allfällige gestalterische Massnahmen an den Bauten und Anlagen fest.
Waldbaulinien	<sup>5</sup> Die im Zonenplan festgelegten Waldbaulinien regeln den Abstand zum Wald. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldbaulinie 1: Verkehrsflächen dürfen bis zur Waldbaulinie 1 erstellt werden.</li> <li>- Waldbaulinie 2: Bauten ohne Arbeitsräume dürfen an die Waldbaulinie 2 gestellt werden.</li> <li>- Waldbaulinie 3: Bauten mit Arbeitsräumen dürfen an die Waldbaulinie 3 gestellt werden.</li> </ul> <p>Die bestehenden, rechtmässig bewilligten Bauten und Anlagen innerhalb der Waldbaulinie sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Sie dürfen je-</p>

doch in Richtung Wald nicht vergrössert werden. Eine Ablagerung von Material oder eine sonstige Nutzung der Fläche zwischen dem Wald und den rechtmässig bewilligten Bauten und Anlagen ist untersagt.

- Gebäudeabmessungen <sup>6</sup> Die zulässigen Nutzungsmasse und Gebäudeabmessungen werden im Baubewilligungsverfahren unter Beachtung der ortsbaulichen und landschaftlichen Interessen durch den Gemeinderat festgelegt.

---

### Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke

- Zweck <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.
- Bauvorschriften <sup>2</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten erstellt werden. Bereits bestehende private Bauten dürfen unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
- Grundmasse <sup>3</sup> Der Gemeinderat legt für Bauten im öffentlichen Interesse Geschoszahl und Ausnützung im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- Zweckbestimmung <sup>4</sup> Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen und Empfindlichkeitsstufen gemäss LVS sind im Anhang A aufgeführt.

---

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

- Nutzung <sup>1</sup> In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Sportanlagen wie Fussballplatz, Strand- und Hallenbad, Spielfeld, Turn- und Leichtathletikanlagen zugehörige Bauten sowie kurörtlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen wie Tennisplätze, Eisfeld, Bauten für Reitsport und die Pferdehaltung etc. mit den zugehörigen Freiflächen zulässig. Private Bauten und Anlagen dürfen erstellt, betrieben und unterhalten werden, sofern sie den öffentlichen und touristischen Zielen nicht entgegenstehen.
- Bauvorschriften <sup>2</sup> Ergänzende Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern die öffentlichen Belange, insbesondere die Benützung durch die Öffentlichkeit, sichergestellt sind. Die Gebäudeabmessungen, Höhenbeschränkungen etc. legt der Gemeinderat fest.
- Reitsport Kruelen <sup>3</sup> Das Gebiet Kruelen ist für den Reitsport und die Pferdehaltung bestimmt. Bauten und Anlagen sind nur mit Gestaltungsplan gestattet. Die baupolizeilichen Masse sowie die betriebsnotwendigen Nutzungen werden vom Gemeinderat unter Beachtung des Schutzes der Umgebung sowie des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt. Mit dem Gestaltungsplan sind die tatsächlichen und rechtlich gesicherten Auslaufmöglichkeiten (Reitwege) aufzuzeigen.

- <sup>4</sup> Werden innert fünf Jahren seit der regierungsrätlichen Genehmigung dieser Zonenplanänderung der Gestaltungsplan für den geplanten Pferdesportbetrieb Kruelenhof nicht eingereicht und die Bauten und Anlagen nicht in wesentlichen Teilen realisiert, erfolgt die Rückzonung in die Landwirtschaftszone.

---

## Art. 14a Bootshafenzone

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Bootshafen Lützelau       | <sup>1</sup> Die Bootshafenzone Lützelau ist für einen Bootshafen mit den zugehörigen landseitigen Einrichtungen bestimmt. Zulässig sind nur eingeschossige, dem Zonenzweck entsprechende Bauten, Anlagen und Nebeneinrichtungen, die sich gut in das Landschafts- und Siedlungsbild einordnen. |
| Bootshafen Unterdorf-Quai | <sup>2</sup> Die Bootshafenzone Unterdorf-Quai dient in erster Linie der Bootsvermietung. Mehrheitlich sind Boote ohne Verbrennungsmotor zu stationieren. Der Gemeinderat erlässt Betriebsvorschriften zum Schutz der Trinkwasserfassung.   |

---

## Art. 15 Grünzone

- |                  |   |
|------------------|---|
| Zweck            | <sup>1</sup> Die Grünzone dient der Freihaltung des Baugebietes entlang der Waldränder, dem Seeufer und der Sicherung der Quai- und Promenadenanlagen.                |
| Nutzung          | <sup>2</sup> Kleinbauten, die dem Unterhalt der Grünzone oder ausgewiesenen Freizeitzwecken dienen, sind zulässig.  |
| Zweckbestimmung  | <sup>3</sup> Die Zweckbestimmung der einzelnen Grünzonen-Flächen ist im Anhang A aufgeführt.  |
| Enteignungsrecht | <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Grundstücke um die Erteilung des Enteignungsrechtes nach § 64 Abs. 5 PBG nachsuchen. |

---

## Art. 15a Grünzone Röhrlü

- |         |   |
|---------|---|
| Zweck   | <sup>1</sup> Die Grünzone Röhrlü dient der Freihaltung des Waldrandes sowie der Kaschierung der Bauten in der Sonderbauzone Röhrlü durch Gehölze.   |
| Nutzung | <sup>2</sup> Es sind keine Bauten und Anlagen zugelassen. Bei Unterhalts- oder Baumasnahmen an Gebäuden in der Sonderbauzone Röhrlü sind temporäre Anlagen wie Gerüste zulässig. Diese sind jedoch nach den Bauarbeiten vollständig zu entfernen und die Fläche ist wieder zu begrünen. |

## 5.1.2. Zweitwohnungsvorschriften

---

### Art. 16 Grundlagen, Begriffe

- <sup>1</sup> Die Zulässigkeit neuer Zweitwohnungen richtet sich nach Bundesrecht (vgl. Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015, ZWG, Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015, ZWV). Ergänzend gilt Art. 20.
- <sup>2</sup> Für die Begriffe Wohnungen, Erstwohnungen und Zweitwohnungen wird auf Art. 2 ZWG verwiesen, für den Begriff touristisch bewirtschaftete Wohnung auf Art. 7 Abs. 2 ZWG.<sup>3</sup>

---

### Art. 17 Grundsatz

Solange der Zweitwohnungsanteil in Weggis über 20 Prozent liegt, dürfen keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Vorbehalten bleibt die Erstellung neuer Wohnungen in den im ZWG geregelten Ausnahmefällen.<sup>4</sup>

---

### Art. 18 Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung

Erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für eine Erstwohnung, eine einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung oder eine touristisch bewirtschaftete Wohnung (Einliegerwohnung, Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs), so ist die Nutzungsaufgabe im Grundbuch anzumerken.<sup>5</sup> Zugleich ist die Nutzungsbeschränkung im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) einzutragen.

---

### Art. 19 Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung

Der Gemeinderat kann unter den Voraussetzungen von Art. 8 ZWG und bei Vorliegen eines vom Baugesuchsteller einzuholenden Gutachtens<sup>6</sup> strukturierten Beherbergungsbetrieben die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewilligen. Die Wahl des Gutachters bedarf seiner Zustimmung.

---

<sup>3</sup> Die bundesrechtlichen Begriffsbeschreibungen sind im Anhang E orientierend wiedergegeben.

<sup>4</sup> Art. 7 Abs. 1 lit. b, Art. 8, 9, 26 und 27 ZWG.

<sup>5</sup> Art. 3 ZVV

<sup>6</sup> Art. 5 ZVV

---

## Art. 20 Kommunalen Erstwohnungsanteil

In Anwendung von Art. 3 Abs. 2 ZWG und unabhängig von der Höhe des Zweitwohnungsanteils gilt zudem was folgt:

- a) In der Kernzone werden keine neuen Zweitwohnungen bewilligt.
- b) In der zweigeschossigen Wohnzone B werden neue Wohnbauten mit mehr als drei Wohnungen nur bewilligt, wenn der Erstwohnungsanteil mindestens 1/3 der erstellten Hauptnutzfläche beträgt.
- c) In den übrigen Zonen werden neue Wohnbauten nur bewilligt, wenn der Erstwohnungsanteil wenigstens 2/3 der erstellten Hauptnutzfläche beträgt.

---

## Art. 21 Altrechtliche Zweitwohnungen

Für Zweitwohnungen, die bereits vor dem 3. Dezember 1990<sup>7</sup> bestanden oder genehmigt worden sind, bleibt unabhängig von der Höhe des Zweitwohnungsanteils die bisherige Nutzung gewahrt.

---

## Art. 22 Ersatz altrechtlicher Zweitwohnungen

Die Bestandesgarantie erfasst auch den Ersatz altrechtlicher Zweitwohnungen. Für deren bauliche und nutzungsmässige Änderungen gilt Art. 11 ZWG.

## 5.2 Bauzonen Rigi Kaltbad West <sup>8</sup>

---

## Art. 23 Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad

Zweck

- <sup>1</sup> Die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dienen. Sie bezweckt:
- a) eine hinsichtlich Gestaltung, Stellung und Anordnung gut ins Orts- und Landschaftsbild eingegliederte Bebauung
  - b) die Bildung eines bedeutsamen Ortskerns mit einem einheitlichen, städtebaulichen Konzept

---

<sup>7</sup> Öffentliche Auflage der Weggiser Zweitwohnungsbestimmungen im Verfahren nach §84 f PBG, beschlossen von den Stimmberechtigten am 15. Dezember 1991.

<sup>8</sup> Das Baugebiet östlich der Bahnlinie wurde seinerzeit mangels eines Handlungsbedarfes von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Für dieses Gebiet gilt weiterhin das BZR 1982 mit den Zonen «Dorfzone 1», «Dorfzone 2», und «Landhauszone» (vgl. Anhang F).

	<p>c) die Schaffung attraktiver, touristischer Nutzungen in Verbindung mit zentralen, öffentlichen und halböffentlichen Anlagen</p> <p>d) die Aufwertung der Bebauung Rigi Kaltbad mit Bauten und Anlagen von hoher architektonischer Qualität</p> <p>e) eine optimale Einbindung der Bahnanlagen ins Gesamtkonzept Rigi Kaltbad</p> <p>f) die Sicherstellung grosszügiger Aussichtsöglichkeiten im Bereich Rigi Kaltbad</p>
Nutzung	<p><sup>2</sup> Zulässig sind dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen, einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen sowie den Hotelbetrieben zugeordnete Wohnungen für Inhaber und Personal. Vom Hotelbetrieb unabhängige Wohnungen und nicht hotelmässig bewirtschaftete Zweitwohnungen sind anteilmässig gestattet. Zwischen den beiden Bahnstationen sind ein dauernd öffentlich zugänglicher Dorfplatz sowie Sport- und Freizeitanlagen zu schaffen. Dies kann in Kombination mit Gebäuden erfolgen.</p>
Gestaltungsvorschrift	<p><sup>3</sup> Neubauten sowie wesentliche Um- und Erweiterungsbauten sind nur auf der Grundlage von Gestaltungsplänen gestattet. Ersatz und Umbau einzelner Bauten kann der Gemeinderat auch ohne Gestaltungsplan bewilligen. Der Gemeinderat ist berechtigt, die Genehmigung von Gestaltungsplänen oder Ausnahmebaubewilligungen vom Nachweis siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvoller Lösungsvorschläge, die zum Beispiel durch Konkurrenzverfahren ermittelt werden, abhängig zu machen.</p>
Nutzungsmass	<p><sup>4</sup> Es gilt eine Überbauungsziffer von 40 %, davon ausgenommen ist das Gebiet Hotel Edelweiss. Die überbaute Fläche kann pro Parzelle differenziert festgelegt werden. Die weiteren zulässigen Nutzungsmasse (Bauziffer nach §§ 23 ff PBG, Vollgeschosszahl, Gebäudeabmessungen, etc.) werden vom Gemeinderat im Einzelfall unter Beachtung der siedlungsplanerischen, ortsbaulichen und landschaftlichen Interessen festgelegt. Für Wohnen darf von der realisierten Bruttogeschossfläche (BGF) ein maximaler Anteil von 20 % beansprucht werden; für das Gebiet Hotel Edelweiss gilt Abs. 9. Eine konzentrierte Anordnung der Wohnnutzungen auf einzelnen Parzellen ist zulässig.</p>
Höhen	<p><sup>5</sup> Der Gemeinderat kann im Bereich der Parzellen GB Nr. 428, 429, 1262 1282 und 1955 im Rahmen eines Gestaltungsplanes Bauten bis zu einer Fassade und Firsthöhe von 22 m gestatten, sofern die Ziele gemäss Abs. 1 erfüllt und sichergestellt sind.</p>
Dorfplatz	<p><sup>6</sup> Das Niveau des Dorfplatzes ist jenem der Bahnstation Vitznau-Rigi sowie dem Vorplatz der bestehenden Hostellerie anzupassen und hat eine Höhe von 1'435.50 m.ü.M (±1.00m) aufzuweisen. Als südlicher Abschluss des Dorfplatzes ist eine offene Überdachung mit einer maximalen Höhe von 6 m ab Dorfplatz zulässig. Sämtliche Aufbauten sind als Gestaltungselemente auszubilden. Es können Gestaltungselemente bis zu 30m<sup>3</sup> erstellt werden, sofern sie</p>

die Abmessungen von 4 m x 4 m x 5 m (L x B x H) nicht überschreiten. Untereinander haben Gestaltungselemente einen Minimalabstand von 3 m einzuhalten. Die Beeinträchtigung der Aussicht ab Dorfplatz und Vorplatz Hostellerie durch bauliche Anlagen ist möglichst gering zu halten. Der Dorfplatz kann in Kombination mit einer Baute als Dachterrasse realisiert werden.

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Umgebung        | <sup>7</sup> Der Gemeinderat bezeichnet in Gestaltungsplänen wichtige Fusswegverbindungen, die dauernd öffentlich begehbar sein müssen. Die Umgebungsgestaltung zur angrenzenden Landwirtschafts- und Grünzone ist mit besonderer Sorgfalt vorzunehmen. Die entsprechenden Massnahmen sind im Gestaltungsplan aufzuzeigen.                                  |
| Gutachten       | <sup>8</sup> Gestaltungspläne, Neu- und Ersatzbauten sowie wesentliche Umgebungsgestaltungen sind von unabhängigen Fachleuten zu begutachten.   |
| Hotel Edelweiss | <sup>9</sup> Im Gebiet Hotel Edelweiss kann der Gemeinderat bei Vorlage eines Gutachtens und allenfalls gegen Sicherheit von der gesamten Bruttogeschossfläche (BGF) bis zu 25 %, höchstens aber 500 m <sup>2</sup> , einer anderen Nutzung zuordnen, sofern dies für die Erweiterung oder Erneuerung eines Hotelbetriebes wirtschaftlich erforderlich ist. |
| Härtefälle      | <sup>10</sup> In Härtefällen, wenn die Weiterführung des Hotelbetriebes finanziell gefährdet ist, kann der Gemeinderat eine weitergehende Nutzungsänderung bewilligen, vorausgesetzt, der Härtefall ist nicht die Folge eines Erwerbes zu überetzten Preisen oder einer Vernachlässigung des baulichen Unterhaltes.   |

---

## Art. 24 Kernzone Rigi Kaltbad

Nutzung	<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnbauten, Läden, Restaurations- und Hotelbetriebe sowie Anlagen der Bahnbetriebe. Neue Zweitwohnungen werden nicht bewilligt.
Volumenerhaltung	<sup>2</sup> Bei Ersatz oder Veränderung bestehender Bauten darf das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens und deren Gebäude- und Firsthöhe nicht überschritten werden. Massgebend ist die äusserste Gebäudehülle ohne Arkaden oder andere überdachte, offene Gebäudeteile (Balkone, Loggien etc.). Die in Zonenplan, Bebauungs- oder Gestaltungsplänen festgelegten Baubegrenzungslinien gemäss § 31 Abs. 2 PBG sind einzuhalten.
Volumenvergrösserung	<sup>3</sup> Geringfügige Volumenvergrösserungen sind zulässig für Aussenisolationen und Dachsanierungen. Über weitergehende Veränderungen (z.B. verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten) entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen.
Höhenbegrenzung	<sup>4</sup> Neu- und Ersatzbauten haben die Firsthöhe bestehender Bauten einzuhalten.

---

## Art. 25 Landhauszone Rigi Kaltbad West

Nutzung	<sup>1</sup> Gestattet sind Wohn- und Ferienhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen. Bei Bauten mit zwei Vollgeschossen sind keine Dachausbauten und Kniestöcke gestattet; zudem darf das Untergeschoss talseits nicht in Erscheinung treten (Staffelungen, Anschüttungen, Bepflanzungen usw.). Neu- und Ersatzbauten haben die Firsthöhe bestehender Bauten einzuhalten.
Ausnutzungsziffer	<sup>2</sup> Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.25.
Gestaltungsvorschriften	<sup>3</sup> Die Fassaden haben zumindest zu 50 % aus dunkel behandeltem Holz zu bestehen. Zulässig sind nur dunkle Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 % und 35 % mit Giebelrichtung in der Falllinie. Bei abseits gelegenen Grundstücken kann der Gemeinderat Ausnahmen von der Dachform gestatten, wenn dadurch eine eindeutig bessere Lösung erzielt wird.

---

## Art. 26 Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad

Zweck	<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.
Bauvorschriften	<sup>2</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten erstellt werden. Bereits bestehende private Bauten dürfen unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

Grundmasse	<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt für Bauten im öffentlichen Interesse Geschosszahl und Ausnützung im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.
Zweckbestimmung	<sup>4</sup> Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen und Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV sind im Anhang A aufgeführt.

---

**Art. 27**      **Zone für Bahnanlagen**

Zweck	<sup>1</sup> Die Zone für Bahnanlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem Bahnbetrieb dienen.
Nutzung	<sup>2</sup> Zulässig sind dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen.
Bauvorschriften	<sup>3</sup> Neubauten sowie wesentliche Um- und Erweiterungsbauten sind mit Gestaltungsplan gestattet. Dabei sind die im Zonenplan, Bebauungs- oder in Gestaltungsplänen festgelegten Baubegrenzungslinien einzuhalten. Der Gemeinderat legt die Nutzungsmasse fest.

---

**Art. 28**      **Grünzone Rigi Kaltbad**

Zweck	<sup>1</sup> Die Grünzone Rigi Kaltbad dient der Freihaltung des Baugebietes entlang dem Panoramaweg zwischen Grandwald und Hostellerie sowie dem dauernden Umgebungsschutz der Felsenkapelle.
Nutzung	<sup>2</sup> Vorbehältlich der Bestimmungen der Freihaltezone kann der Gemeinderat Kleinbauten und Anlagen zulassen, die dem Unterhalt der Grünzone oder ausgewiesenen Freizeitzwecken dienen und/oder den Bestimmungen gemäss Waldgesetz entsprechen.

## 5.3 Nichtbauzonen

---

### Art. 29 Landwirtschaftszone

- Allgemeine Regelungen
- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone dient der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Produktion sowie der Erholung.
  - <sup>2</sup> Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind abgestimmt auf die Naturwerte, die Eignung der Böden, das Landschaftsbild und die Erholungsbedürfnisse. Sie sind rücksichtsvoll und nachhaltig zu bewirtschaften.
  - <sup>3</sup> Für neue, nach § 54 PBG und Art. 33 BZR zulässige Bauvorhaben ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, in welchem die Einordnung in die landschaftliche Umgebung aufgezeigt wird (Art. 43 BZR).
  - <sup>4</sup> Geologisch-geomorphologische Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar sind soweit wie möglich zu erhalten (Kantonales Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte siehe Anhang D).

---

### Art. 29a Landwirtschaftszone 1 und 2

- Landwirtschaftszone 1
- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone 1 dient insbesondere dem Futter-, Obst-, Garten und Gemüsebau sowie der bodenabhängigen Nutztierhaltung. Neue, nach § 54 PBG und Art. 33 BZR zulässige Bauvorhaben haben in qualitätsvoller Beziehung zur Umgebung zu stehen (Art. 43 BZR). Der Gemeinderat kann die Baubewilligung mit diesbezüglichen Auflagen verbinden und insbesondere die Pflanzung von Hecken oder Bäumen anordnen. An nicht oder wenig exponierten Standorten sind Gewächshäuser sowie Bauten der bodenunabhängigen Produktion zulässig.
- Landwirtschaftszone 2
- <sup>2</sup> Die Landwirtschaftszone 2 dient der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Die extensive Bewirtschaftung im bisherigen Umfang ist gewährleistet. Allfällige Bauten und Anlagen sind optimal in das Landschaftsbild einzuordnen. Grössere Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und bauliche Bodenverbesserungen sind unzulässig; vorbehalten sind zwingende Massnahmen zur Erschliessung oder solche zur Gefahrenabwehr.

---

### Art. 29b Landwirtschaftszone 3

- Integration ins Landschaftsbild
- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone 3 ist für bodenunabhängige Tierhaltungsbetriebe sowie für Betriebe des Gemüse- und Gartenbaus bestimmt. Neu- und Ersatz-

Tierhaltung	<p>bauten sowie Anlagen sind nur mittels eines Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes zulässig. Sie müssen sich zusammen mit den bestehenden Bauten und Anlagen gut ins Landschaftsbild integrieren.</p> <p><sup>2</sup> Die Betriebsbewilligung wird unter Beachtung der kantonalen Vorgaben vom Gemeinderat erteilt. Eine Betriebsbewilligung wird erteilt, wenn die Entsorgung von Mist und organischen Abfällen umweltgerecht und ohne Beeinträchtigungen des Siedlungsgebietes gesichert und vertraglich geregelt ist. Eine Nicht-Beeinträchtigung des Siedlungsgebietes ist dann erfüllt, wenn eine ausreichende Distanz zum Siedlungsgebiet besteht oder wenn der Betrieb nach dem neuesten Stand der Technik saniert ist und mit technischen Mitteln Beeinträchtigungen des Siedlungsgebietes verhindert werden.</p> <p><sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Sanierung oder die Schliessung eines Tierhaltungsbetriebs verlangen, wenn objektive Beeinträchtigungen im Siedlungsgebiet festgestellt werden. Im Gebiet Hegihof sind neue Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn die bestehenden, in der Landwirtschaftszone 1 liegenden Bauten und Anlagen für die Tierhaltung gleichzeitig zurückgebaut werden.</p>
Gemüse- und Gartenbau	<p><sup>4</sup> Gestattet sind Bauten und Anlagen, die einen direkten funktionalen sowie räumlich notwendigen Zusammenhang zum vorhandenen Gemüseanbau aufweisen.</p>

---

### Art. 30 Übriges Gebiet A und B (UeG A / UeG B)

- <sup>1</sup> Das übrige Gebiet A umfasst alles Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann (§ 56 Abs. 1 lit a PBG).
- <sup>2</sup> Das übrige Gebiet B umfasst alles Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist (§ 56 Abs. 2 lit b PBG).

---

### Art. 31 Freihaltezone

Weggis	<p><sup>1</sup> Die Freihaltezone Weggis dient der dauernden Freihaltung landschaftlich exponierter Freiflächen, empfindlicher Bereiche, öffentlich zugänglicher Flächen, von Waldrändern sowie wichtiger Aussichtslagen. Wo die Freihaltezone eine Bauzone überlagert, ist die Übertragung der Ausnützung auf den überbaubaren Teil zulässig.</p>
Rigi Kaltbad	<p><sup>2</sup> Die Freihaltezone Rigi Kaltbad dient der dauernden Freihaltung des Panoramawegs und öffentlich zugänglichen Flächen, der zugehörigen Aussichtslagen sowie der Skiabfahrtspisten.</p>
Gemeinsame Bestimmungen	<p><sup>3</sup> Bauten und Anlagen dürfen die Wegbenützung nicht behindern und die talseitigen Bestimmungen bzw. uferseitige Aussicht und Fernsicht nicht beeinträchtigen. Einfriedungen und Grünhecken bedürfen der Bewilligung. Diese</p>

wird erteilt, wenn sie den Zonenzweck nicht schmälern oder zeitlich befristet sind.

---

### Art. 31a Freihaltezone Abflusskorridor

Die Freihaltezone Abflusskorridor dient der Sicherung eines kontrollierten Abflusses von Wasser im Überlastfall. In dieser überlagerten Zone sind keine Hochbauten erlaubt. Terrainveränderungen, bauliche Anlagen sowie Einfriedungen und Grünhänge sind bewilligungspflichtig und können nur gestattet werden, wenn sie den Abfluss nicht behindern.

---

### Art. 31b Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad

- |              |  |
|--------------|--|
| Nutzung      | <sup>1</sup> Zulässig sind Sport- und Erholungsnutzungen und die dazu notwendigen Einrichtungen, Bauten und Anlagen, sofern diese mit den Grundsätzen betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone übereinstimmen, nicht mit übermässigen Lärmimmissionen verbunden sind und die Alp- und Forstwirtschaft nicht übermässig beeinträchtigt werden. |
| Überlagerung | <sup>2</sup> Die Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad überlagert die Landwirtschaftszone 2, die Naturschutzzone oder Wald und ergänzt die Bestimmungen der überlagerten Zonen. Bei Überlagerung der Naturschutzzone haben deren Bestimmungen Vorrang.   |
| Konzept      | <sup>3</sup> Mit einem Konzept sind die Standorte für touristische Bauten und Anlagen aufzuzeigen und die landschaftliche Eingliederung sicherzustellen. Das Konzept ist öffentlich aufzulegen und den kantonalen Dienststellen zur Stellungnahme vorzulegen.  |

## 5.4 Schutzzonen

---

### Art. 32 Ortsbildschutzzonen

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Zweck                | <sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung, Wiederherstellung und Aufwertung des Dorfkerns. Sie überlagert die Bauzonen zwischen Oberdorf und Unterdorf einschliesslich die Baulagen im näheren Einflussbereich. Der Dorfkern ist charakterisiert durch Einzelbauten unterschiedlicher Grösse, Form, Ausrichtung, Dachgestaltung und Materialien, zugehörigen Gärten sowie Park- und ausgedehnte Quaianlagen am Seeufer. Die geschlossene Bauweise ist ortsfremd. |
| Schutzwürdige Bauten | <sup>2</sup> Die innerhalb der Ortsbildschutzzone liegenden, im Zonenplan gekennzeichneten Objekte (vgl. Anhang B) sind Bestandteil des Inventars gemäss Art. 44.  |

	Solange im Einzelfall keine Schutzverfügung nach Art. 44 vorliegt, ist die Inventaraufnahme nicht grundeigentumsverbindlich.
Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad	<sup>3</sup> Die Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad überlagert die Bauzonen Rigi Kaltbad, die Landwirtschaftszone 2 sowie Wald östlich der Bahnlinie. Die Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad bezweckt den Erhalt des historisch gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes mit Ferienhaussiedlung und Naturlandschaftspark im Sinne des kantonalen Bauinventars. Neu-, Um- und Anbauten sowie landschaftliche Veränderungen haben das bestehende Bebauungs- und Bepflanzungskonzept zweckmässig zu ergänzen und sich in den Naturlandschaftspark mit einheimischem Gehölz und Bestockung einzugliedern.
Erhöhter Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	<sup>4</sup> In der Ortsbildschutzzone sind an das ortsbauliche und landschaftliche Eingliederungsgebot nach Art. 43 erhöhte Anforderungen zu stellen.
Verweis	<sup>5</sup> Im Übrigen gelten die Vorschriften über den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 43 - 47).

---

### Art. 33 Landschaftsschutzzone

Zweck	<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone überlagert einen Teil der Landwirtschaftszone 1 und dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.
Nutzung	<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und grössere Terrainveränderungen mit Ausnahme solcher im Nahbereich bestehender landwirtschaftlicher Betriebe sind nicht zulässig.
Bestandesgarantie	<sup>3</sup> Für bestehende Bauten und Anlagen gilt § 181 PBG.

---

### Art. 34 Naturschutzzone

Zweck	<sup>1</sup> Die Naturschutzzone dient der Schaffung und Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Die Schutzgebiete sind im Anhang D im Einzelnen umschrieben. Zulässig sind nur zur Pflege und Bewirtschaftung erforderliche Bauten und Anlagen sowie weitere, dem Schutzziel dienende Massnahmen. Der Einsatz von Düngern und Hilfsstoffen ist untersagt. Vorbehalten bleiben weitere Schutz- und Pflegemassnahmen nach dem kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz.
Massnahmen	<sup>2</sup> Der Kanton oder die Gemeinde regeln gestützt auf das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz die Schutz- und Pflegemassnahmen sowie entsprechende Abgeltungen mittels Schutzverordnung oder Pflegevereinbarung. Dabei können abweichende Nutzungsbestimmungen erlassen werden. Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

---

## Art. 34a Naturobjekte

Zweck	<sup>1</sup> Der Gemeinderat bezeichnet in einem Inventarplan die lokalen Naturobjekte, insbesondere markante Einzelbäume, Baumgruppen, Waldränder, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Findlinge, Drumlins und Rundhöcker. Nach Möglichkeit sind natürliche Abgänge markanter Einzelbäume zu ersetzen und für Natur und Landschaft wertvolle Obstgärten in ihrer Ausdehnung sowie Dichte zu erhalten. Die Anordnung weitergehender Schutzmassnahmen durch den Gemeinderat im Rahmen übergeordneten Rechts bleibt vorbehalten.
Massnahmen	<sup>2</sup> Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Schutzverordnung sowie dem Wasserbaugesetz geschützt. Ihre Pflege und Erneuerung richtet sich nach diesen Gesetzen. Über die Pflege hinaus gehende Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

---

## Art. 34b Wildruhezone

Zweck	<sup>1</sup> Die Wildruhezone bezweckt für wildlebende Tiere eine möglichst ungestörte Nutzung der Kernlebensräume und bietet ihnen Rückzugsgebiete an. Die Wildruhezone überlagert Wald und Landwirtschaftszone 2.
Nutzung	<sup>2</sup> Die alp- und waldwirtschaftliche Nutzung bleibt im Sinne der Grundnutzung gewährleistet. Die Haltung von Kleinvieh richtet sich nach der Sömmerungsbeitragsverordnung (SöBV) und nach dem Alpreglement der Korporationsgemeinde Weggis.
Massnahmen	<sup>3</sup> In der Wildruhezone gilt für Erholungssuchende vom 15. November bis 15. April ein Weggebot. Hunde sind an der Leine zu führen. Die Wildruhezonen sind in Absprache mit der kantonalen Jagdbehörde und dem Gemeinderat zu markieren.
Vollzugshilfe	<sup>4</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Vollzugshilfe und informiert darüber in geeigneter Form.

---

## Art. 35 Quellschutzzone

Die gewässerschutzrechtlichen Schutzzonen um die öffentlichen Trinkwasserfassungen überlagern die Landwirtschaftszone. In diesen Schutzzonen gelten im Allgemeinen die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung sowie die Richtlinien des Bundes und des Kantons. Im speziellen gelten die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen, die im Reglement von genehmigten Schutzzonen festgelegt oder im Einzelfall von der Gemeinde und vom Amt für Umweltschutz festgelegt werden.

## 6. Bebauungsplan

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*

*§ 65 Zweck*

*§ 66 Form und allgemeiner Inhalt*

*§ 67 Besonderer Inhalt*

*§ 68 Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement*

*§ 69 Planungsverfahren*

*§ 70 Rechtswirkung*

*§ 71 Kosten*

---

### Art. 36 Bebauungsplan<sup>9</sup>

## 7. Gestaltungsplan

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*

*§ 72 Zweck*

*§ 73 Form und Inhalt*

*§ 74 Gestaltungsplanpflicht*

*§ 75 Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement*

*§ 76-78 Verfahren*

*§ 79 Kosten*

*§ 80 Geltungsdauer*

---

### Art. 37 Gestaltungsplan

- <sup>1</sup> In der Kur- und Hotelzone (Art. 7 Abs. 4, Art. 23 Abs. 3) der Zone für Bahnanlagen (Art. 27 Abs. 3) sowie für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne aufzustellen.
- <sup>2</sup> Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan im Sinne von § 72 Abs. 2 PBG beträgt in der Regel für die Kernzone 4'000m<sup>2</sup> und in den übrigen Zonen 7'000m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann unabhängig von der Grundstücksfläche für weitere Gebiete Gestaltungspläne verlangen, soweit es die öffentlichen Interessen erfordern.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann ohne Ausnützungszuschlag Abweichungen von den Bauvorschriften gestatten, wenn:
  - a) die Voraussetzungen nach § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind,
  - b) gegenüber den Nachbargrundstücken zumindest die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden,

---

<sup>9</sup> Aufgehoben mit neuem PBG (in Kraft seit 1. Januar 2014)

c) Gemeinschaftsanlagen und -räume in zweckmässiger Grösse und Ordnung vorgesehen werden, und

d) ein angemessener Anteil der Wohnungen zu günstigen Preisen veräussert oder vermietet wird.

## 8. Planungszone

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*

*§ 81 Zweck*

*§ 82 Zuständigkeit*

*§ 83 Geltungsdauer*

*§ 84 Verfahren*

*§ 85 Rechtswirkungen*

## B. Landumlegung und Grenzregulierung

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*

*§ 86-101 Landumlegung*

*§ 102-104 Grenzregulierung*

## C. Übernahmepflicht, Entschädigung und Beiträge

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*

*§ 105 Übernahmepflicht*

*§ 106-108 Entschädigungen*

*§ 109-112 Beiträge*

## D. Bauvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
 § 113 Benützung öffentlichen Grundes  
 § 114 Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund, vorbereitende Handlungen  
 § 115 Strassenbenennung, Häusernummerierung  
 § 116 Reklameverordnung

---

#### Art. 37a Reklamen

Integration	<sup>1</sup> Reklamen sind sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
Kriterien	<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Reklamen ist von der Beurteilung der folgenden Kriterien abhängig: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Auswirkungen auf die Verkehrssituation und -sicherheit.</li> <li>b) Struktur der Bebauung, Nutzungsform des Areals sowie Platzierung in der Umgebung.</li> <li>c) Dichte der Reklameanschlagstellen.</li> </ol>
Reklamekonzept	<sup>3</sup> Der Gemeinderat erarbeitet ein Reklamekonzept und Richtlinien für die Bewilligung von temporären Fremdreklamen sowie Reklameanschlagstellen.

### II. Erschliessung

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
 § 117 Grundsatz  
 § 118 Zufahrt  
 § 119 Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

---

#### Art. 38 Autoabstellplätze für Fahrzeuge, Ersatzabgabe

Abstellplätze für Fahrzeuge, Ersatzabgabe	<sup>1</sup> Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richtet sich nach den §§ 93-97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) sowie dem Strassen-, Parkplatz- und Gebührenreglement der Gemeinde Weggis.
Versiegelung von Plätzen	<sup>2</sup> Grössere Plätze und Abstellflächen dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus betriebstechnischen oder ökologischen Gründen erforderlich ist. Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen bewilligen.

### III. Abstände

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
 § 120-129 Grenzabstand  
 § 130-132 Gebäudeabstand  
 § 133-134 Ausnahmen  
 § 135-137 Andere Abstände

---

#### Art. 39 Strassenabstände

Es wird auf die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes (StrG § 84 ff) verwiesen. Diese gelten auch für die Abstände von privaten Quartierstrassen.

---

#### Art. 40 Waldabstand

- <sup>1</sup> Der Abstand von Bauten und Anlagen zum Wald richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz sowie nach dem Waldgesetz.
- <sup>2</sup> Die Waldfeststellung nach Bundesrecht bleibt vorbehalten.

---

#### Art. 40a Ortsbildschutzlinien

- |   |  |
|---|--|
| Rechtliche Grundlage                                  | <sup>1</sup> Der Zonenplan 1:5'000 legt Ortsbildschutzlinien fest.   |
| Geltungsbereich der Ortsbildschutzlinien              | <sup>2</sup> Die Ortsbildschutzlinien sichern die Standorte von bestehenden Bauten, die aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes Rigi Kaltbad nicht verändert werden dürfen. Abweichungen von den ausgeschiedenen Ortsbildschutzlinien sind zulässig, wenn die walddrechtliche Situation verbessert wird, ohne dabei das Orts- und Landschaftsbild zu tangieren. |
| Bauten innerhalb des Waldabstandes                    | <sup>3</sup> Der Bestand, die Erneuerung und der Ersatz von bestehenden Bauten innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (gemäss § 136 PBG) sind am heutigen Standort mit den Ortsbildschutzlinien gesichert und Ausnahme- und Sonderbewilligungen gemäss § 136 Abs. 3 und 4 PBG im Grundsatz gewährt.  |
| Volumenerhaltung mit Sonder- oder Ausnahmegewilligung | <sup>4</sup> Innerhalb des Waldabstandes wird für die Erneuerung und den Ersatz der bestehenden Bauvolumen eine Sonderbewilligung für die Liegenschaft GB Nr. 1247 und eine Ausnahmegewilligung für GB Nr. 653 in Aussicht gestellt, wenn innerhalb der bestehenden Bauparzelle der Waldabstand auf das maximal mögliche Mass vergrössert wird.                  |
| Volumenvergrösserung                                  | <sup>5</sup> Eine Volumenvergrösserung von bestehenden Bauten innerhalb des Waldabstandes ist bis zu einem Maximum von 130m <sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (aGF) gestattet, wenn sämtliche nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:<br><br>a) das Wohngebäude den aktuellen Wohnbedürfnissen eines angemessenen Wohnstandards nicht mehr genügt,       |

	<ul style="list-style-type: none"> <li>b) ein Ausbau innerhalb des bestehenden Volumens nicht möglich ist,</li> <li>c) die Anforderungen der Ortsbildschutzzone und der Denkmalpflege mit der Erweiterung der Baute erfüllt werden,</li> <li>d) der Abstand zum massgebenden Wald durch das neue Bauvolumen nicht verkleinert wird und</li> <li>e) die waldrechtlichen Interessen ausreichend gewahrt bleiben.</li> </ul>
Verfahren	<sup>6</sup> Ersatzbauten, Erneuerungen und Volumenvergrößerungen sind dem Gemeinderat und den kantonalen Dienststellen zur Vorprüfung zu unterbreiten. Die Sonder- oder Ausnahmenbewilligungen gemäss § 136 Abs. 3 und 4 PBG sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

---

#### Art. 41 Grenz- und Gebäudeabstände, Zusammenbau

Zusammenbau	<sup>1</sup> Der Zusammenbau an der Grenze im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.
-------------	--

### IV. Vollgeschoss, Gebäude und Firsthöhe

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):  
 § 138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse  
 § 139 Berechnung der Höhenmasse*

---

#### Art. 42 Gebäudehöhe

Gebäudenorm	<sup>1</sup> Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse und / oder die zulässige Zahl der sichtbaren Geschosse erreicht, gelten für das darüberliegende Geschoss (Dach-, Attika- oder Vollgeschoss) folgende Masse:
Dachgeschosse generell	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dachgeschosse generell           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kniestockhöhe <span style="float: right;">höchstens 1.50m</span></li> <li>- Kniestockhöhe talseits in der W2B: <span style="float: right;">höchstens 0.40m</span></li> <li>- Dachfirsthöhe in der W2A, Landhauszone Rigi Kaltbad West, Dorfzone 1 und 2: <span style="float: right;">höchstens 4.50m</span></li> <li>- Dachfirsthöhe in der W2B: <span style="float: right;">höchstens 3.50m</span></li> <li>- Dachfirsthöhe in den übrigen Zonen: <span style="float: right;">höchstens 5.00m</span></li> </ul> </li> </ul>
Pulldächer	<ul style="list-style-type: none"> <li>b) Dachgeschosse mit Pulldächern in der W2B           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kniestockhöhe bergseits: <span style="float: right;">höchstens 2.00m</span></li> <li>- Kniestockhöhe talseits: <span style="float: right;">höchstens 0.40m</span></li> <li>- Dachfirsthöhe: <span style="float: right;">höchstens 3.50m</span></li> </ul> </li> <li>in den übrigen Zonen (ohne die Bauzonen Rigi Kaltbad)           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kniestockhöhe: <span style="float: right;">höchstens 2.00 m</span></li> <li>- Dachfirsthöhe: <span style="float: right;">höchstens 3.50 m</span></li> </ul> </li> </ul>
Attikageschosse	c) Attikageschosse

- Attikageschosse müssen an einer Fassade um mind. 2.00m zurückversetzt sein, in geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassade.

Allgemein geltende Massvorschriften

d) Allgemein geltende Massvorschriften

- Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.00 m, ist der Dachfirst bei allen Dachformen mindestens 2.00 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.
- Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung das oberste Geschoss um höchstens 1.00 m überschreiten.
- Weitere Dachformen haben sinngemäss den aufgezeigten Vorschriften zu entsprechen.

Sichtbare Geschosse in Hanglagen der Zonen W2A/W2B, W3A/W3B, AW3

<sup>2</sup> In Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 10% der Zonen W2A / W2B, W3A / W3B und AW3 darf die maximal zulässige Zahl von sichtbaren Geschossen nicht überschritten werden. Darunter liegende Geschosse, Gebäudeteile innerhalb des Gebäudegrundrisses (Fundamente, Stützen, usw.) oder vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Veranden, Erker) dürfen talseits maximal 1.00 m über das gewachsene Terrain hinausragen und mit Ausnahme von Garagen- und Einstellhallenzu-, resp. -Wegfahrten mit einer maximalen Breite von 6.00 m nicht sichtbar sein. Im zweiten und weiteren Untergeschossen dürfen nur die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen sichtbar sein. Geschosse oder Gebäudeteile sind gemäss Art. 46 Abs. 7 anzuschütten.

Vorspringende Gebäudeteile

<sup>3</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Veranden, Erker mit einer Ausladung bis zu 3.00 m fallen nicht unter Art. 42 Abs. 2.

## V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):  
§140-141 Eingliederung, Begrünung, Unterhalt  
§142 Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne  
§143 Antennen und vergleichbare Anlagen*

---

### Art. 43 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Eingliederung

<sup>1</sup> Bauliche und landschaftliche Veränderungen sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen. Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform und Farbe in die Umgebung sowie das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Nicht erlaubt ist eine gewellte Dachhaut aus Metall-, Kunststoff- oder Faserzementprodukten. Ausnahmen für gewerbliche Bauten und für Bauten in der Landwirtschaftszone (LW) bleiben vorbehalten.

Begrünung	<sup>2</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist weitgehend zu begrünen und darf nur mit Zurückhaltung versiegelt werden. Die geeignete Begrünung ist im Plan über die Umgebungsgestaltung (§ 189 Abs. 1 lit. c PBG) auszuweisen.
Fachberatung	<sup>3</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baubewilligung oder die Genehmigung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen von siedlungsbaulichen und architektonisch qualitätsvollen Lösungsvorschlägen abhängig zu machen. Zur Beurteilung von Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes kann der Gemeinderat unabhängige Fachleute beiziehen.
Stellungnahme	<sup>4</sup> Vor der Überbauung exponierter Lagen kann der Gemeinderat unter Beilage eines Gestaltungsplanes oder eines Vorprojektes um eine Stellungnahme ersucht werden.

---

#### Art. 44 Schutzwürdige Kultur- und Naturobjekte

Kantonales Bauinventar	<sup>1</sup> Der Kanton erfasst die erhaltenswerten und die schützenswerten Einzelobjekte sowie die schützenswerten Baugruppen nach dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler in einem Bauinventar.
Veränderungen	<sup>2</sup> Bei Veränderungen an den eingetragenen Kulturobjekten oder ihrer baulichen Umgebung ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestaltung und der optischen Wirkung der Bauten Rechnung zu tragen.
Meldepflicht	<sup>3</sup> Hegt ein Grundeigentümer die Absicht, im Bauinventar aufgenommene Einzelobjekte oder Baugruppen zu verändern oder zu beseitigen, so hat zur Klärung des weiteren Verfahrens eine Meldung an den Gemeinderat zu erfolgen.
Schützenswerte Kulturobjekte und Baugruppen	<sup>4</sup> Der Schutzzumfang schützenswerter Einzelobjekte und Baugruppen richtet sich nach dem kantonalen Recht.
Erhaltenswerte Kulturobjekte	<sup>5</sup> Bei Kulturobjekten, die im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft werden und nicht in einer Baugruppe liegen, ist der Grundeigentümer anzuhören und das Verhältnismässigkeitsprinzip zu beachten. Der Gemeinderat kann den Abbruch eines Kulturobjekts verbieten, der Neugestaltung Auflagen begeben oder eine Entlassung aus dem Bauinventar verfügen. Bauten, die ersetzt werden können, dürfen erst bei Vorliegen der Bewilligung eines Ersatzbaues abgebrochen werden.
Schutzmassnahmen	<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte verfügen oder mit der Grundeigentümerschaft vereinbaren. Die Gemeinde kann Kostenbeiträge ausrichten.

---

#### Art. 44a Archäologische Fundstellen

- <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. 45 Entschädigungen und Beiträge

- |                   |   |
|-------------------|---|
| Entschädigung     | <sup>1</sup> Eigentumsbeschränkungen aufgrund einer Schutzverfügung, die einer Enteignung gleichkommen, sind voll zu entschädigen.  |
| Kostenbeteiligung | <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für Massnahmen zur Erhaltung (u.a. Inventarisierung, Dokumentation, Pflege und Restaurierung) sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten Beiträge gewähren. Bei der Ausrichtung von Beiträgen an die ausgewiesenen Mehrkosten zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes eines schutzwürdigen Gebäudes ist die Bedeutung des Schutzobjektes zu gewichten. |
| Pflegebeiträge    | <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für Schutz- oder Pflegemassnahmen, die in einem Pflegeplan vorgesehen oder vertraglich vereinbart sind, einen angemessenen Beitrag gewähren. Dessen Höhe wird nach Art und Umfang des Aufwandes abgestuft.  |

---

## Art. 46 Fassaden, Terrainveränderungen, Mauern

- |   |  |                               |             |                                   |             |
|---|--|-------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|
| Fassaden                                | <sup>1</sup> Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sie insgesamt eine ruhige Gesamtwirkung ergeben.  |                               |             |                                   |             |
| Geländennorm                            | <sup>2</sup> Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene um nicht mehr als 1.50 m überragen.  |                               |             |                                   |             |
| Stützmauern, und mauerartige Böschungen | <p><sup>3</sup> Im Grenzbereich gilt für Stützmauern und mauerartige Böschungen § 126 PBG.</p> <p><sup>4</sup> Stützmauern und mauerartige Böschungen haben innerhalb der Geländennorm folgende Masse einzuhalten:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>– ab gewachsenem Terrain max.</td> <td style="text-align: right;">Höhe 1.50 m</td> </tr> <tr> <td>– ab tiefer gelegtem Terrain max.</td> <td style="text-align: right;">Höhe 2.00 m</td> </tr> </table> <p><sup>5</sup> Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als mauerartige Böschung<sup>10</sup> gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.</p> | – ab gewachsenem Terrain max. | Höhe 1.50 m | – ab tiefer gelegtem Terrain max. | Höhe 2.00 m |
| – ab gewachsenem Terrain max.           | Höhe 1.50 m  |                               |             |                                   |             |
| – ab tiefer gelegtem Terrain max.       | Höhe 2.00 m  |                               |             |                                   |             |

---

<sup>10</sup> Zum Beispiel Löffelsteinmauer

- <sup>6</sup> Bei Terrassenhäusern dürfen bei der seitlichen Terraingestaltung Stützmauern eine Höhe von höchstens 3.00 m aufweisen und ihre Länge ist auf das Minimum zu beschränken.
- <sup>7</sup> Nicht sichtbare Untergeschosse sind allseits auf eine Tiefe von 3.00 m ab Fassade des sichtbaren Untergeschosses anzuschütten. Die Anschüttungen sind zu begrünen oder begehbar zu gestalten. Stützmauern müssen zur Fassade des sichtbaren Untergeschosses einen Abstand von mindestens 3.00 m aufweisen.
- <sup>8</sup> Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

---

## Art. 47 Terrassenhäuser

- <sup>1</sup> Terrassenhäuser sind nur gestattet, wenn sie im Vergleich zur üblichen Bauweise eine ortsbaulich und landschaftlich mindestens gleichwertige Lösung ergeben. Terrassenhäuser sind optimal in das Terrain einzupassen. Unüberbaute Grundstückteile sind in ihrer natürlichen Geländeform und Topographie sichtbar zu belassen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn dies einer besseren Anpassung an die bauliche und landschaftliche Umgebung dient. Terrassenhäuser ab vier Wohneinheiten sind nur mittels Gestaltungsplan zulässig.
- <sup>2</sup> Terrassenhäuser haben mindestens 3 Geschosse (Untergeschosse, Vollgeschosse, Dachgeschoss) aufzuweisen und sind nach max. 5 Geschossen zu unterbrechen. Die zonengemässe Gebäudelänge darf in Hangrichtung überschritten werden. Weitere Bauten sind in der direkten Falllinie um mindestens eine Terrassenhausbreite seitlich zu verschieben und dürfen nicht sichtbar baulich verbunden sein.
- <sup>3</sup> Mit Ausnahme des untersten sichtbaren Untergeschosses sind übereinander liegende Geschosse (inkl. Dach- oder Attikageschosse) mindestens 3.00m zurückzusetzen.
- <sup>4</sup> Bei seitlicher Betrachtung dürfen in jedem Vertikalschnitt nicht mehr als 2 Geschosse aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragen.
- <sup>5</sup> Mit Ausnahme in der Zone W2B gilt die Beschränkung der zonengemässen Vollgeschossezahl für Terrassenbauten nicht. Die zonengemässe Beschränkung der zulässig sichtbaren Geschosse sowie Art. 42 Abs. 2 gelten nicht. Es darf nur ein Untergeschoss sichtbar sein.
- <sup>6</sup> <sup>11</sup>
- <sup>7</sup> Die Fassaden dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Die Terrassen, Brüstungen und Treppenanlagen sind stark zu begrünen. Jede

---

<sup>11</sup> Vom Regierungsrat mit Entscheid vom 26. September 2004 nicht genehmigt.

Wohnung hat einen direkten seitlichen Gartenaustritt aufs natürliche oder gestaltete Terrain aufzuweisen.

## VI. Sicherheit

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
 § 145 Allgemeines  
 § 146 Gefährdete Gebiete  
 § 147 Brandmauern  
 § 149 Seilbahnen und Skilifte

### Art. 47a Allgemeines

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete im Siedlungsgebiet, die durch Wasser-, Rutsch-, Sturz- und Lawinenprozesse gefährdet sind. Sie überlagern einen Teil der Bauzonen und gehen jenen Zonenbestimmungen vor.
- <sup>2</sup> Die Gefahrenzonen sind in einem separaten Gefahrenzonenplan (Massstab 1:5'000) festgehalten, der bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufliegt. Die Naturgefahr ist als erhebliche (rote), mittlere (blaue) oder geringe (gelbe) Gefahr dargestellt. Der Plan zeigt die Gefahrenzonen sowie die Art der Naturgefahr auf.
- <sup>3</sup> Die Vorschriften sind bei Neubauten, bei baulichen Veränderungen, Nutzungsänderungen sowie bei der Umgebungsgestaltung (Geländeveränderung, Bau oder Abbruch von Mauern) zu beachten.
- <sup>4</sup> Vor Einreichung eines Baugesuches sind mit der Bauverwaltung Vorabklärungen zu treffen.
- <sup>5</sup> Der Grundeigentümer hat in den baurechtlichen Verfahren anzugeben, welcher Gefährdung seine Parzelle gemäss Gefahrenkarte ausgesetzt ist, sowie durch einen Spezialisten zuhanden der Naturgefahrenkommission des Gemeinderates nachzuweisen, dass der erforderliche Schutz erreicht wird. Der Gemeinderat gewährleistet die vorgängige Beratung der Grundeigentümer.
- <sup>6</sup> Die Gefahr wird im Einzelfall mit Hilfe des Gefahrenzonenplanes, der Gefahrenkarte, der Einwirkungsprozesskarte sowie sämtlicher sachbezoglicher Unterlagen überprüft, die bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufliegen.
- <sup>7</sup> Der Gemeinderat kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen verlangen oder auf solche verzichten. Er kann Ausnahmen von den Vorschriften über die Gefahrenzonen bewilligen, wenn die Gefahrensituation aufgrund von Massnahmen beseitigt oder ausreichend reduziert wurde, oder wenn die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben zu treffenden Massnahmen eine Gefährdung ausschliessen.
- <sup>8</sup> Das Volumen, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauvorhaben sind auf die jeweilige Gefahrensituation abzustimmen. Insbesondere darf

durch das Vorhaben weder die Gefährdung der Nachbargrundstücke wesentlich erhöht noch deren Überbauung verhindert werden.

- <sup>9</sup> Bauten und Anlagen dürfen die Umwelt nicht gefährden. Umweltbelastende Materialien sind in gesicherten Behältern und Räumen zu lagern. Bei Tanks und dergleichen ist ein Schutz gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten von Leitungen vorzusehen. Die Gebäudehülle/Gebäudestruktur sowie Lüftung und Einfüllstutzen sind baulich auch gegen sehr seltene Gefahren zu schützen.
- <sup>10</sup> Jede Terrainveränderung ab 50cm Höhe oder einer Gesamtfläche von über 10m<sup>2</sup> ist bewilligungspflichtig. Sie ist so zu gestalten, dass Wasser bei Unwetter möglichst ungehindert abfließen kann und durch den Abfluss keine darunter liegenden Grundstücke übermässig gefährdet werden.
- <sup>11</sup> Der Grundeigentümer hat eigenverantwortlich bei der Behebung oder Eingrenzung von Gefahren mitzuwirken. Dies gilt auch hinsichtlich der ausserhalb der Gefahrenzonen bestehenden Risiken. Nötigenfalls hat er der Naturgefahrenkommission konkrete Schutzmassnahmen vorzulegen.

---

#### Art. 47b Gefahrenzone 1 (GZ 1)

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone 1 erfasst Gebiete mit einer erheblichen Gefährdung. Neubauten, der Wiederaufbau von Bauten sowie Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, sind vorbehältlich Absatz 3 verboten.
- <sup>2</sup> Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig.
- <sup>3</sup> Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Bauten bewilligen, wenn zuvor in einem von ihm frei zu bestimmenden Sondernutzungsplan (Bebauungsplan oder Gestaltungsplan) der Nachweis gelingt, dass sich die Schadenrisiken durch bauliche Vorkehrungen ohne Nachteil für andere Gebiete auf ein Minimum reduzieren lassen. Unabhängig vom Verfahren sind die Zustimmung der kantonalen Fachstellen sowie ein Finanzierungsnachweis erforderlich.

---

#### Art. 47c Gefahrenzone 2 (GZ 2)

Allgemeines

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone 2 erfasst Gebiete mit einer mittleren Gefährdung. Bauten und bauliche Veränderungen sind unter Einhaltung der nachfolgenden Vorschriften zulässig. Die Sicherheit während der Bauarbeiten ist zu gewährleisten.

Rutschungen

- <sup>2</sup> Bauten sind statisch steif auszubilden. Anbauten sind von der Hauptbaute statisch zu trennen. Die Versickerung von Meteorwasser ist untersagt. Beim Übergang von Leitungen in Gebäude sind Kontrollschächte vorzusehen. Die

	Foundation der Bauten hat so zu erfolgen, dass sie den erwarteten Rutschungen standhält.
Steinschlag	<sup>3</sup> In den steinschlagseitigen Fassaden sind bis auf die Einwirkungshöhe ungeschützte Öffnungen untersagt. Die Mauern sind als armierte Betonwände auszuführen. Aufenthaltsbereiche im Freien (Spielplätze, Sitzplätze u. a.) sind durch zweckmässige Anordnung oder bauliche Massnahmen zu sichern.
Wildbach	<sup>4</sup> In Hanglagen sind an den strömungsseitigen Fassaden bis zu einer Schutzhöhe von 1.00 m und an den übrigen Fassaden bis zu einer Schutzhöhe von 50 cm ungeschützte Öffnungen untersagt. Im ebenen Gelände beträgt die Schutzhöhe an allen Fassaden 50 cm.
Seehochstand	<sup>5</sup> Bei Bauten, Ersatzbauten und wesentlichen Umbauten darf bis auf die Überschwemmungshöhe von 435.25 m.ü.M. kein Wasser ins Gebäude eindringen. Gebäudezugänge müssen innert nützlicher Frist bis zur seltenen Überschwemmungshöhe von 435.50 m.ü.M. mit vor Ort gelagerten Materialien abgedichtet werden können. Fensteröffnungen haben über dieser Höhe zu liegen. Der Wellenschlag ist je nach Exposition des Gebäudes zusätzlich zu berücksichtigen. Kanalisationen sind mit Rückstauklappen zu versehen.
Lawinen	<sup>6</sup> Bauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind so auszubilden, dass das Gebäude keinen Schaden nimmt. Gebäudeöffnungen sind so zu planen, dass sie dem Druck standhalten oder mit bereitgestellten Materialien über längere Zeit ständig gesichert werden können.

---

#### Art. 47d Gefahrenzone 3 (GZ 3)

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone 3 erfasst Gebiete mit einer nur geringen Gefährdung.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Baubewilligung an bestimmte Schutzmassnahmen knüpfen.
- <sup>3</sup> Bei Sonderrisiken wie bei Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grösseren Warenlagern gilt Art. 47c.

## VII. Schutz der Gesundheit

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*

*§ 150 Baustoffe*

*§ 151 Benützung der Bauten und Anlagen*

*§ 152 Besonnung*

*§ 153 Belichtung und Belüftung*

*§ 154 Raummasse*

*§ 155 Isolation*

*§ 156 Ausnahmen*

*§ 157 Behindertengerechtes Bauen*

*§ 158-159 Spielplätze und Freizeitanlagen*

*§ 161 Vermeidung übermässiger Immissionen*

*§ 162 Bezug von Neubauten*

---

## Art. 48 Ersatzabgabe für nicht realisierte Spielplätze

Die Ersatzabgabe beträgt CHF 200.- pro m<sup>2</sup> nicht realisierter Spielfläche (Stand 2017). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Im Übrigen gelten § 158 und § 159 PBG.

---

## Art. 48a Ruhezeitbestimmungen

Zur Sicherstellung der Ruhezeiten kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Auflagen und Bedingungen festlegen.

## VIII. Energie

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
§ 163 Ausnützung der Energie  
§ 164 Isolation gegen Wärmeverlust  
§ 165 Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizanlagen

## IX. Hochhäuser

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
§ 166 Begriff und allgemeine Voraussetzungen  
§ 167 Besondere Voraussetzungen  
§ 168 Profile

## X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
§ 169 Begriffe  
§ 170 Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren  
§ 171 Besondere Anforderungen an Einkaufszentren  
§ 172 Ausnahmen  
§ 173 Planungskosten

## XI. Camping

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
§ 174 Campieren  
§ 177 Fahrende

## XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*  
§ 178 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen  
§ 180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen  
§ 181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

*§ 182 Zuständigkeit, Verfahren*

## E. Baubewilligung und Baukontrolle

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):  
§ 184-205 Baubewilligung und Baukontrolle*

## F. Rechtsschutz

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):  
§ 206 Rechtsmittel  
§ 207 Einsprache- und Beschwerdebefugnis*

---

### Art. 49 Rechtsmittel

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse, Entscheide und Verfügungen des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde<sup>12</sup> eingereicht werden, soweit in diesem Reglement oder im kantonalen Recht nichts anderes vorgesehen ist.

## G. Aufsicht, Vollzug, Strafen

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):  
§ 208 Aufsicht  
§ 209 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes  
§ 210 Einstellung von Bauarbeiten  
§ 211 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen  
§ 212 Kosten  
§ 213 Strafbestimmungen  
§ 214 Strafanzeige*

---

### Art. 50 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten

<sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anzuwenden hat.

<sup>12</sup> Beschwerdeinstanz ist das Kantonsgericht Luzern.

- <sup>2</sup> Der Gemeinderat wählt eine Baukommission. Diese prüft die Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
- <sup>3</sup> Bei Bedarf, u.a. bei ausserordentlichen Bauvorhaben, bei Fragestellungen zur Ortsbildschutzzone und bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes, kann sich der Gemeinderat durch unabhängige Fachleute beraten lassen.

---

## Art. 51 Gebühren

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat erhebt für planungs- und baurechtliche Aufgaben eine Gebühr. Diese beträgt:
  - a) bei Baukosten bis zu 3 Mio. Franken: 4‰ der mutmasslichen Baukosten.
  - b) bei dem 3 Mio. Franken übersteigenden Teil der Baukosten: 2 ‰ der mutmasslichen Baukosten.
- <sup>2</sup> Die Gebühr beträgt mindestens Fr. 500.– zuzüglich der Kosten für die Geometernachführung, die Feuerschau, die Isolationsprüfung (Wärmedämmung, Lärmschutz).
- <sup>3</sup> Entsprechend dem Verursacherprinzip wird für jedes Baugesuch eine Kostenstelle geführt. Sofern die fixierten Beträge nicht ausreichen, erfolgt die Verrechnung der effektiven Aufwände. Die detaillierte Abrechnung wird der Rechnung beigelegt. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Gebühren reduzieren, z.B. beim Rückzug eines Baugesuchs.
- <sup>4</sup> Weitere Kosten wie die Publikationskosten, die Auslagen für Augenscheine, Reisekosten, Porti, Grundbuchanmerkungen usw. werden zusätzlich zu den Gebühren verrechnet.
- <sup>5</sup> Pro Baukontrolle wird eine Gebühr erhoben, die der Gemeinderat gemäss Tarif festlegt.
- <sup>6</sup> Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.
- <sup>7</sup> Angefallene Expertenkosten sind vom Gesuchsteller rück zu vergüten. Die Kosten für die Beratung durch unabhängige Fachleute für Fragestellungen zur Ortsbildschutzzone werden von der Gemeinde übernommen.

---

## Art. 52 Strafbestimmungen

Strafbestimmungen gemäss PBG

- <sup>1</sup> Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 PBG.

Strafbestimmungen über den Natur- und Landschaftsschutz

- <sup>2</sup> Bezüglich Vorschriften über den Natur- und Landschaftsschutz gelten folgende Bestimmungen:
  - a) Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder

wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.

b) Wer die Vorschriften in den Art. 33 Abs. 2, Art. 34 Abs. 1 und Art. 34a Abs. 2 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

<sup>3</sup> Wer die Nutzungsbeschränkungen zu den Zweitwohnungsvorschriften gemäss diesem Reglement missachtet oder falsche Angaben macht, wird nach Art. 21 und 22 ZWG bestraft.

---

## Art. 53 Ausnahmen nach § 37 PBG

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglements Ausnahmen bewilligen, wenn diese die öffentlichen Interessen nicht verletzen. Die öffentlichen und die privaten Interessen sind abzuwägen.

<sup>2</sup> Ausnahmen fallen insbesondere in Betracht:

a) bei ausserordentlichen Verhältnissen, sofern die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;

b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten, deren Realisierung sonst erschwert würde;

c) für den Ausbau bestehender gewerblicher und landwirtschaftlicher Betriebe;

d) beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnutzung entsteht;

e) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.

f) zur Wahrung von Kultur- und Naturobjekten.

<sup>3</sup> Die Ausnahmen sind zu begründen und mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen zu verbinden, zu befristen oder als widerrufbar zu erklären (§ 196 Abs. 2 PBG).

## H. Schlussbestimmung

*Hinweis auf PBG (Stand vor Revision 1.1.2014, siehe Vorbemerkung Seite 2):*

*I. Änderung bisherigen Rechts:*

*§ 215 Strassengesetz*

*§ 216 Forstgesetz*

*§ 217 Gesetz betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Luzern*

*§ 218 Steuergesetz*

*§ 219 Gesetz über die Handänderungssteuer*

*§ 220 Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer*  
*§ 221 Wasserbaugesetz*  
*II. Aufhebung bisherigen Rechts*  
*§ 222 Kantonales Recht*  
*§ 223 Kommunales Recht*  
*III. Übergangsbestimmungen*  
*§ 224 Anpassung des kommunalen Rechts*  
*§ 226 Hängige Verfahren*  
*§ 227 Inkrafttreten*

## Art. 54 Schlussbestimmungen

- <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt vorbehaltlich Absatz 3 das Bau- und Zonenreglement vom 2. Juli 1982.
- <sup>2</sup> Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den vorliegenden Vorschriften zu beurteilen.
- <sup>3</sup> Für den Gemeindeteil Rigi Kaltbad, soweit er nicht Gegenstand der Teilzonenpläne Rigi Kaltbad (West) ist, gilt weiterhin das Bau- und Zonenreglement vom 2. Juli 1982<sup>13</sup>. Vorbehalten bleiben zwingende Bestimmungen des PBG.
- <sup>4</sup> Baugesuche, die auf noch nicht oder nur zum kleineren Teil realisierten Gestaltungsplänen beruhen, sind nach dem neuen Recht zu entscheiden. Bei Gesuchen, denen grösstenteils bereits umgesetzte Gestaltungspläne zugrunde liegen, kann der Gemeinderat ausnahmsweise die Weitergeltung der Gestaltungsplanbestimmungen bewilligen.
- <sup>5</sup> Mit Rechtskraft der Art. 16 – 22 BZR wird das Zweitwohnungsreglement der Gemeinde Weggis vom 15. Dezember 1991 aufgehoben.

Weggis, den 12. Juni 1994 / 22. September 1996 / 20. Juni 2004 / 26. September 2004 / 21. Mai 2006 / 27. September 2009 / 3. März 2013 / 24. November 2013 / 10. Juni 2018 / 10. Februar 2019 und 13. Juni 2021.

### Namens der Einwohnergemeinde Weggis

Der Gemeindevizepräsident

Der Gemeindevizepräsident

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 31. Oktober 1995 bzw. am 6. Mai 1997, 23. November 2004, 20. September 2005, 4. Juli 2006, 2. März 2010, 15. April 2014, 11. November 2014 und 13. April 2017, 11. Dezember 2018, 15. Oktober 2019 und am 21. September 2021 genehmigt.

<sup>13</sup> vgl. Anhang F

# Anhang zum Bau- und Zonenreglement

## Anhang A

Zweckbestimmung der Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 13 Abs. 4 und Art. 26 Abs. 4 BZR) und der Grünzone (Art. 15 Abs. 3 BZR)

Zone für öffentliche Zwecke	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
a) Zone Schulzentrum SFG (Schweiz. Fachkommission für Berufsbildung im Gastgewerbe): Schul-, Sport- und Freizeitbauten, zugehörige Bauten und Anlagen	III
b) Parkhaus am See Öffentliche Infrastrukturbauten und -anlagen	II
c) Allerheiligen-Kapelle Unterdorf: Kapelle	II
d) Bootsanlegesteg Unterdorf: Leist für Güterumschlag, Parkierung, Erholungsanlagen.	III
e) Altes Feuerwehrlokal: Einstellraum für Gemeinde	III
f) Parkraum Riedmatt: Parkierungs-, Verkehrs- und Erschliessungsanlagen.	III
g) Feuerwehrmagazin und Schulanlage Riedmatt: Feuerwehrmagazin, Werkhof, neue Schulanlage, Sport- und Freizeitbauten.	III
h) Gemeindeverwaltung: Verwaltung, Gemeinschafts- und Erholungsanlagen.	II
i) Reformierte Kirche: Kirchliche Bauten	II
k) Schiffstation und Quaianlage Oberdorf: Schiffstation, Erholungs- und Freizeitanlagen (Verkehrsbüro, Musikpavillon), Bootsanlege- und Trockenplatz (Leist), Parkplatz.	III
l) Katholische Kirche, Friedhof, Altersheim, Telefonzentrale: Kirchliche Bauten, Friedhof und dessen Erweiterung, zugehörige Bauten und Anlagen, Altersheimbauten, Telefonzentrale.	II
m) Schulhäuser im Dorf:	II
n) Schulpavillon Rigistrasse: Schul- und Gemeinschaftsbauten.	II
o) Parkplatz Waldegg: Parkierung, Gemeinschaftsbauten und -anlagen.	III
p) Châlet Antique: Wohn-, Verwaltungs- und Gemeinschaftsnutzung.	II
q) Bootsanlegesteg Büelegg: Leist für Güterumschlag.	III
r) Parkplatz Luftseilbahn: Parkplatz und Parkierungsanlagen.	III
s) Station Luftseilbahn: Stationsgebäude, Parkierungs- und Infrastrukturanlagen für Luftseilbahn.	III
t) ARA Weggis-Vitznau: Bauten und Anlagen für Abwasserreinigung.	III
u) Rigi Kaltbad West: Kommunale und touristische Infrastruktur-Einrichtungen, kleingewerbliche Nutzungen im öffentlichen Interesse.	III
v) Rigi Kaltbad Ost: Werkhof für Gemeinde und Korporation, kommunale und touristische Infrastruktureinrichtungen inkl. kleingewerblichen Nutzungen im öffentlichen Interesse.	III

**Grünzone**

- |    |                                      |  |
|----|--------------------------------------|--|
| a) | Aussichtspunkt Höchi:                | Freihaltung der Kuppe im Rahmen des rechtskräftigen Gestaltungsplanes. |
| b) | Erholungsanlage Rachmaninov-Quai:    | Erholungsanlage mit zugehörigen Bauten und Anlagen.                    |
| c) | Zwei Flächen Quaianlagen Seestrasse: | Erholungsanlagen und zugehörige Freizeiteinrichtung.                   |
| d) | Parkplatz Seeufer Central:           | Parkierungs- und Erholungsanlagen.                                     |
| e) | Mark Twain-Platz Buelegg:            | Aussichtspunkt mit Eiche.  |
| f) | Quaianlage Büelplätzli:              | Erholungsanlagen und zugehörige Freizeiteinrichtungen.                 |
| g) | Aussichtspunkt Bannholzrank:         | Freihaltung Aussichtspunkt.  |
| h) | Grünzonen entlang Waldränder:        | Nutzungen gemäss Waldgesetz zulässig.                                  |
| j) | Grütschele:                          | Freihaltebereich Seeufer.  |

**Anhang B** <sup>14</sup>**Anhang C** <sup>15</sup>**Anhang D****Inventar der Naturschutzgebiete** (Art. 34 Abs. 1 BZR)

Flurname (Lebensraumtyp / Beschreibung)	Bedeutung	Hinweis auf bestehend kantonale Inventare
1. <b>Hertensteinbucht</b> Weiher mit Schilfröhricht und potentiell Kleinseggenried sowie Gehölzen	regional	LRI Nr. F1
2. <b>Trichterli</b> Amphibienbiotop, eutrophe Verhältnisse, neugepflanzte Hecke	lokal	LRI Nr. F2
3. <b>Gelbismoos</b> Kleinseggenried hinter Rundhöcker am Waldrand	lokal	
4. <b>Röhrl</b> Kleinseggenried und feuchte Hochstaudenflur oberhalb Wald und Bach, natürliche Bachmündung	lokal	
5. <b>a,b Schlieri</b> trockene Magerwiesen und Hochstaudenflur	lokal	b) LRI Nr. B14
6. <b>Dütschibalm</b> trockene Magerwiesen und Hochstaudenfluren (Adlerfarn)	lokal-regional	teilw. im LRI unter Nr. B13
7. <b>oberhalb Tannenberg</b> nährstoffreicherer Halbtrockenrasen	lokal-regional	LRI Nr. T15 IES Nr. 69-1-3
8. <b>Tannenberg</b> nährstoffreicherer Halbtrockenrasen sowie markante Bäume und einzelne Sträucher	lokal	LRI Nr. S20 IES Nr. 69-1-1

<sup>14</sup> Aufgehoben mit Regierungsratsentscheid Nr. 1274 vom 13.12.2018<sup>15</sup> Aufgehoben mit Regierungsratsentscheid Nr. 1274 vom 13.12.2018

9.	<b>Stutzberg – Gällen</b> Artenreiche magerwiesen in langgezogener Waldlichtung in steiler Hanglage; eingestreute Gehölze, viele Schmetterlinge	regional	LRI Nr. L9 IES NR. 69-1-5, 6, 7, 8, 9
10.	<b>a,b Gällen</b> artenreiche Wiesen in Waldlichtung	regional	LRI Nr. L10 IES Nr. 69-1-10, 11, 12
11.	<b>Stuck</b> im unteren Teil nährstoffreicher Halbtrockenrasen, im oberen Teil basischer Halbtrockenrasen; artenreich, u.a. Orchis morio, Ceph. longifolia	regional	LRI Nr. S2 IES Nr. 69-1-14, 15
12.	<b>Tiergarten</b> Magerwiese in Waldlichtung	lokal-regional	
13.	<b>Suters' Ried</b> Feuchtstandort (teilweise Quellflur)	lokal	
14.	<b>oberhalb Tannenbergrasse</b> schwach saurer Halbtrockenrasen mit sehr viel Carex montana, einzelnen Ceph. longifolia und Orchis mascula sowie nährstoffreicherer Halbtrockenrasen mit viel Cent. scabiosa in von Wald umgebener steiler Hanglage	regional	LRI Nr. L8 IES Nr. 69-2-8, 9
15.	<b>a,b Hüttenberg</b> trockene-wechselfeuchte Magerwiese	lokal-regional	LRI Nr. B5
16.	<b>Ober-Sentiberg</b> nährstoffreicherer Halbtrockenrasen in steiler Hanglage, teilweise durch Kleinstwälder getrennt	regional	LRI Nr. T5, T15 IES NR. 69-3-15, 16, 17
17.	<b>a,b Ober-Sentiberg</b> a) nährstoffreicherer Halbtrockenrasen  b) Hochstaudenflur	regional  lokal-regional	LRI Nr. T6 IES NR. 69-3-12 (teilweise) LRI Nr. B6 IES Nr. 69-3-12, 13
18.	<b>Seeboden</b> nährstoffreicherer Halbtrockenrasen in Waldlichtung	regional (zus. mit 19 und 20)	LRI Nr. T3 IES NR. 69-4-1
19.	<b>Seeboden</b> trockene-wechselfeuchte Magerwiesen	regional (zus. mit 18 und 20)	LRI Nr. L2 IES Nr. 69-4-2
20.	<b>Bockzingel</b> Halbtrockenrasen in verschiedener Ausbildung sowie auf feuchterem Standort Übergang zu basischem Keinseggenried «Gemsweide», wichtiges Einstandsgebiet	regional (zus. mit 18 und 19)	LRI Nr. L12 IES NR. 69-4-5, 6, 7
21.	<b>Hohloch (oberhalb Felsentor)</b> Mosaik aus Kleinseggenriedern, Fettwiesen und Fettweiden mit grossen Felsblöcken, Baumgruppen und Einzelbäumen auch auf Felsen	regional	LRI Nr. S9, F9, F10
22.	<b>Fluhzingel (oberhalb Felsentor)</b> trockene Magerwiese in Waldlichtung	lokal	
23.	<b>Langmoos</b> vielfältiger Lebensraum mit Kleinseggenriedern, Binsenstandorten, eher magere Weiden, Felsblöcken mit Trockenvegetation und Gehölzen	regional	LRI Nr. S7
24.	<b>oberhalb Wichmatt</b> ausgedehntes Kleinseggenried	lokal	

25.	<b>Tannenberg</b> Standort seltener Pflanzen	lokal	
26.	<b>Kuonzingel</b> trockene - wechselfeuchte Magerwiese in langgezogener Waldlichtung, Felsplateau	regional	LRI Nr. L1
27.	<b>Staffelhöchi</b> artenreiche, trockene Magerwiese und Hochstaudenflur mit schmalblättrigem Weidenröschen	lokal	LRI Nr. T4
28.	<b>Hibnet – Kuonzingel</b> trockene-wechselfeuchte Magerwiese in langgezogener Waldlichtung, Felsplateau	lokal-regional	
29.	<b>Kaltbad</b> Halbtrockenrasen und Hochstaudenflur mit Kohldisteln, dreiseitig vom Wald umgeben	lokal	
30.	<b>Stotzigweid bei Bodenberg</b> Halbtrockenrasen in verschiedener Ausbildung gem. IES 1986		IES Nr. 69-3-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
31.	<b>Tanzenberg</b> Kastanienhain mit Tendenz Übergang zu allgemeinem Laubmischwald	lokal-regional	
32.	<b>Brünni / Eltbühl</b> Kastanienhain mit Tendenz Übergang zu allgemeinem Laubmischwald	lokal-regional	
33.	<b>Haldiwald</b> Adlerfarnflur	lokal	
34.	<b>Klausenberg</b> Strukturreiche Geländekammer, Pufferzone zu kantonalem Naturschutzgebiet, Chestenenweid	regional	
40.	<b>Chestenenweid</b> kantonales Naturschutzgebiet mit bestehender Schutzverordnung		LRI Nr. L3, L4, F11 IES Nr. 69-5-13 bis 22

### Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung (INR-Geo-Objekt):

- Nagelfluhlandschaft östlich Seeboden Chänzeli
- Nagelfluh- und Bergsturzlandschaft Horlauri – Chilenwald – Geissrüggen – Lützelau
- Nagelfluhlandschaft Mättli – Dütschibalm – Schlierenberg
- Molasserundhöcker Rigiblick – Wintertschi
- Glaziallandschaft Zopf – Röhrlig – Langizil – Geissbüel
- Glaziallandschaft Röhrlig – Postunen – Hertenstein – Zopf
- Untere Meeresmolasse Herrenwald – Haldi

## Anhang E

### Bundesrechtliche Begriffsumschreibungen gemäss Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

---

#### Art. 2 ZWG Begriffe

- <sup>1</sup> Eine Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Gesamtheit von Räumen, die:
  - a) für eine Wohnnutzung geeignet sind;
  - b) eine bauliche Einheit bilden;
  - c) einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
  - d) über eine Kocheinrichtung verfügen; und
  - e) keine Fahrnis darstellen.
- <sup>2</sup> Eine Erstwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Artikel 3 Buchstabe b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.
- <sup>3</sup> Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die:
  - a) zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden;
  - b) von einem Privathaushalt dauernd bewohnt werden, der im gleichen Gebäude eine andere Wohnung dauernd bewohnt;
  - c) von Personen dauernd bewohnt werden, die sich nicht beim Einwohneramt melden müssen, insbesondere von diplomatischem Personal und Asylsuchenden;
  - d) seit höchstens zwei Jahren leer stehen, bewohnbar sind und zur Dauer- miete oder zum Kauf angeboten werden (Leerwohnungen);

- e) zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden und wegen der Höhenlage nicht ganzjährig für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich sind;
- f) durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt werden;
- g) als Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitälern und in Heimen tätig sind, genutzt werden;
- h) rechtmässig vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt werden.

<sup>4</sup> Eine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die weder eine Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist.

---

## Art. 7 ZWG

- <sup>1</sup> In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden:
- a) als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Artikel 2 Absatz 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist; oder
  - b) als touristisch bewirtschaftete Wohnung.
- <sup>2</sup> Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie:
- a) im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder
  - b) nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.
- <sup>3</sup> Die für die Baubewilligungen zuständige Behörde ordnet in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung nach Absatz 1 Buchstabe a oder Absatz 2 Buchstabe a oder b an. Enthält die Baubewilligung für eine neue Wohnung keine solche Anordnung und liegt auch keine Bewilligung nach Artikel 8, 9, 26 oder 27 vor, so wird vermutet, dass die Nutzungsbeschränkung nach Absatz 1 Buchstabe a gilt.
- <sup>4</sup> Unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung weist die Baubewilligungsbehörde das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.
- <sup>5</sup> Der Bundesrat regelt die Einzelheiten, namentlich:
- a) die Anforderungen an den strukturierten Beherbergungsbetrieb;
  - b) die Meldepflicht für die Umnutzung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung in eine Erstwohnung; und
  - c) die Formulierung der Nutzungsaufgaben

---

## Art. 8 ZWG Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

- <sup>1</sup> In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent darf strukturierten Beherbergungsbetrieben die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn:
- a) der Betrieb nur mit dem Ertrag aus der Erstellung solcher Wohnungen wirtschaftlich geführt oder weitergeführt werden kann;
  - b) die Eigentümerin oder der Eigentümer beziehungsweise die Betreiberin oder der Betreiber auf Verlangen den Nachweis erbringt, dass der Ertrag aus den Wohnungen in den Bau oder Betrieb der strukturierten Beherbergung investiert wird;
  - c) die Hauptnutzfläche dieser Wohnungen einen Anteil von 20 Prozent der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und der Wohnungen nicht übersteigt;
  - d) die Wohnungen mit dem strukturierten Beherbergungsbetrieb eine bauliche und funktionale Einheit bilden, es sei denn, Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes stehen dem entgegen; und
  - e) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- <sup>2</sup> Für Wohnungen nach Absatz 1, die dauerhaft im Eigentum des strukturierten Beherbergungsbetriebs bleiben und von diesem vermietet werden, darf die gesamte Hauptnutzfläche nach Absatz 1 Buchstabe c höchstens 33 Prozent betragen. Im Grundbuch ist eine entsprechende Veräusserungsbeschränkung anzumerken. Artikel 7 Absätze 4 und 5 gilt sinngemäss.
- <sup>3</sup> Erstellt der Betrieb sowohl Wohnungen nach Absatz 1 wie auch solche nach Absatz 2, so wird der Höchstanteil von 33 Prozent reduziert um den Wert, der sich daraus ergibt, dass der Quotient aus der Fläche der Wohnungen nach Absatz 1 und der Summe der Flächen der Wohnungen nach den Absätzen 1 und 2 mit 13 Prozent multipliziert wird.
- <sup>4</sup> Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb, der am 11. März 2012 schon bestanden hat, kann zu maximal 50 Prozent der Hauptnutzfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 umgenutzt werden, wenn:
- a) er eine minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren aufweist;
  - b) er nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt und auch nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden kann;
  - c) die Tatsache, dass der betreffende Beherbergungsbetrieb nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann, nicht durch ein Fehlverhalten der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise der Betreiberin oder des Betreibers verursacht worden ist; und
  - d) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

- <sup>5</sup> Zum Nachweis, dass die Voraussetzungen nach Absatz 1 oder 4 erfüllt sind, ist ein unabhängiges Gutachten erstellen zu lassen. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

---

## Art. 9 ZWG Neue Wohnungen in geschützten Bauten

- <sup>1</sup> In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen innerhalb der Bauzonen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn:
- a) die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben;
  - b) eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und
  - c) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- <sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.
- <sup>3</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

---

## Art. 26 ZWG Projektbezogene Sondernutzungspläne

- <sup>1</sup> In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen Wohnungen, die Gegenstand eines projektbezogenen und mindestens zu einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichteten Sondernutzungsplans bilden, ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn dieser Plan:
- a) vor dem 11. März 2012 rechtskräftig genehmigt wurde; und
  - b) die wesentlichen Elemente der Baubewilligung betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass regelt.
- <sup>2</sup> Änderungen von Sondernutzungsplänen nach Absatz 1 sind zulässig, sofern dabei weder der Anteil der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 noch der Anteil der durch solche Wohnungen belegten Hauptnutzflächen erhöht werden.

---

## Art. 27 ZWG Vorabklärungen vor dem 18. Dezember 2007

- <sup>1</sup> Unabhängig von den Voraussetzungen nach Artikel 7 Absatz 2, Artikel 8, 9 oder 26 darf ein Baugesuch für eine neue Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn:

- a) die für die Baubewilligung zuständige Behörde vor dem 18. Dezember 2007 aufgrund einer hinreichend detaillierten Voranfrage eine schriftliche Antwort gegeben hat, die:
  - 1. die wesentlichen Elemente der Baubewilligung im Sinne von Artikel 26 Absatz 1 Buchstabe b zum Gegenstand hat,
  - 2. die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens bejaht;
- b) die Baubewilligung vor dem 11. März 2012 nicht erteilt werden konnte, weil der Eigentümer oder die Eigentümerin unverschuldet verhindert war, das Baugesuch rechtzeitig einzureichen; und
- c) die übrigen Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung erfüllt sind.

## Anhang F

### Auszug aus dem Bau- und Zonenreglement

vom 2. Juli 1982

---

#### Art. 23 Dorfzone 1

Nutzung	<sup>1</sup> Wohnhäuser, Ferienhäuser, nicht störender Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl	<sup>2</sup> 2 Vollgeschosse
Ausnutzungsziffer	<sup>3</sup> 0.40
Gestaltungsvorschriften	<sup>4</sup> Fassaden min. 50% Holz (dunkel behandelt)
Bedachung	<sup>5</sup> Nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25% und 35% mit Giebelrichtung in der Falllinie. Farbe der Bedachung dunkel. Ausnahmen betreffend Dachform bei abseits gelegten Grundstücken und wenn dadurch eine eindeutig bessere Lösung erzielt wird.

---

#### Art. 24 Dorfzone 2

Nutzung	<sup>1</sup> Dem Gelände angepasste, eventuell terrassierte Bauweise
Geschosszahl	<sup>2</sup> Nicht festgelegt
Ausnutzungsziffer	<sup>3</sup> 0.35
Gestaltungsvorschriften	<sup>4</sup> Bauen nur gestattet gemäss generellem Überbauungskonzept
Bedachung	<sup>5</sup> Sichtbeton, Holz, Mauerwerk

---

## Art. 25 Landhauszone

Nutzung	<sup>1</sup> Wohnhäuser, Ferienhäuser
Geschosszahl	<sup>2</sup> Höchstens 2 Vollgeschosse; werden 2 Vollgeschosse erstellt, so <ul style="list-style-type: none"><li>- sind keine Dachausbauten und Kniestöcke gestattet;</li><li>- darf das Untergeschoss talseits nicht in Erscheinung treten (Stafelungen, Anschüttungen, Bepflanzungen usw.)</li></ul>
Ausnutzungsziffer	<sup>3</sup> 0.25
Gestaltungsvorschriften	<sup>4</sup> Fassaden min. 50% Holz (dunkel behandelt)
Bedachung	<sup>5</sup> Nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25% und 35% mit Giebelrichtung in der Falllinie. Farbe der Bedachung dunkel. Ausnahmen betreffend Dachform bei abseits gelegenen Grundstücken und wenn dadurch eine eindeutig bessere Lösung erzielt wird.

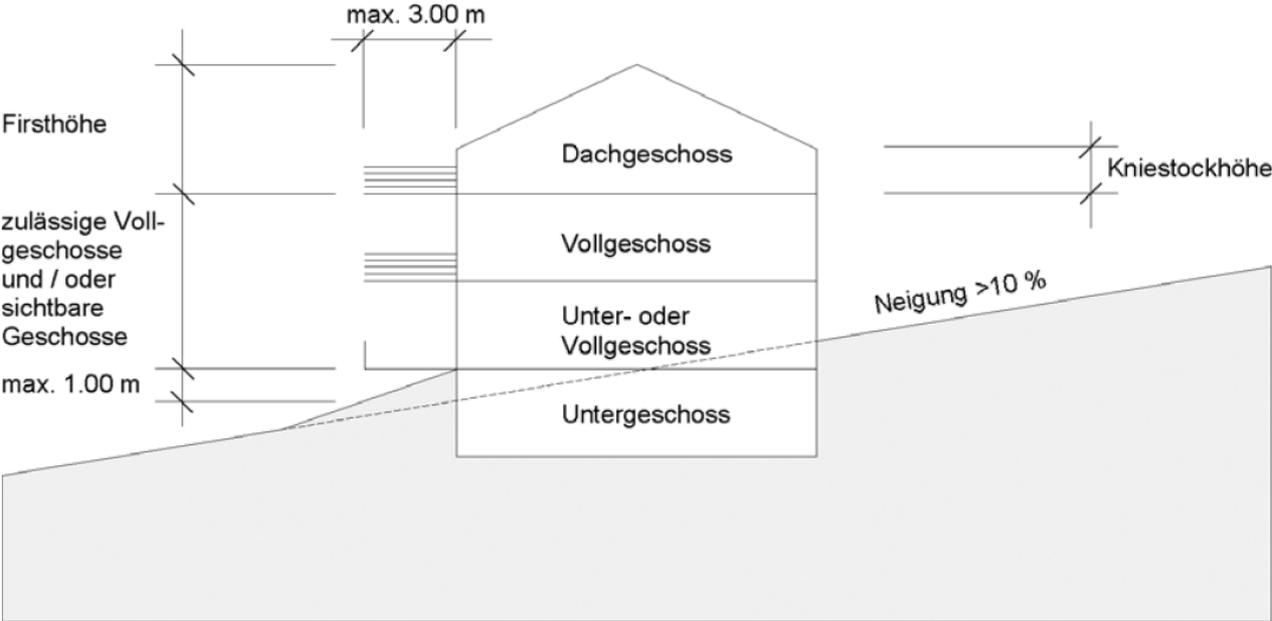
# Anhang G

## Ergänzende Skizzen zum Bau- und Zonenreglement Weggis

(nur orientierend)

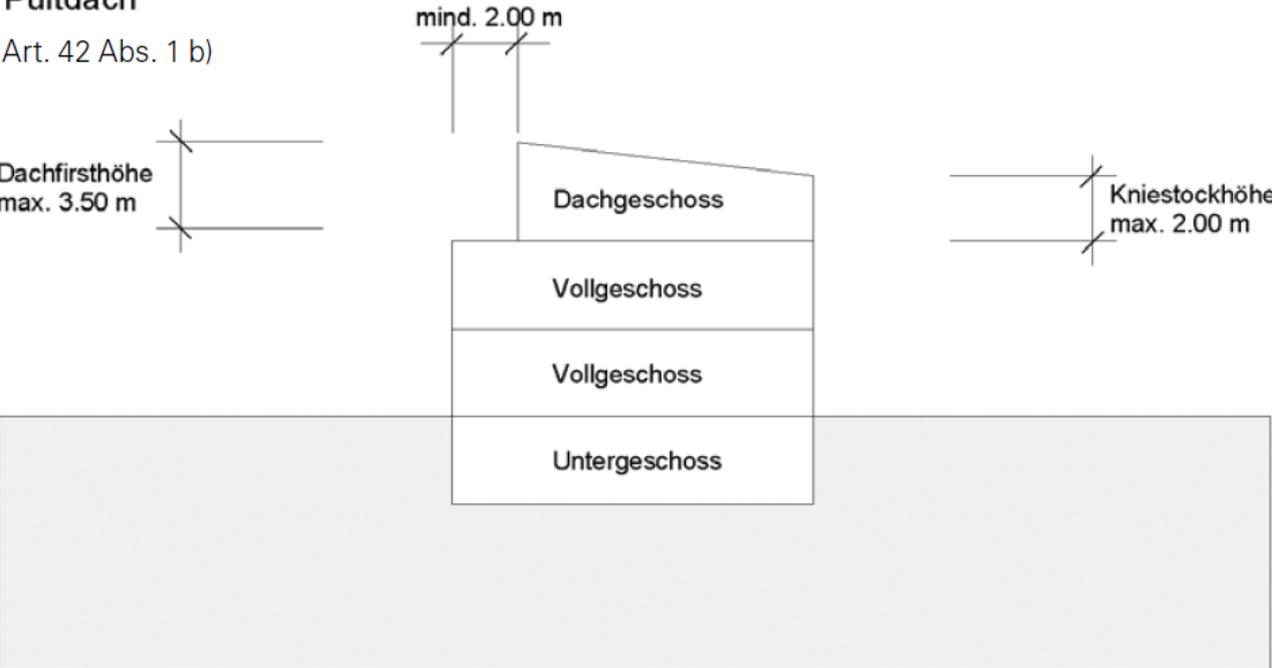
### Gebäudenorm / sichtbare Geschosse

Art. 8/9/10/11/42



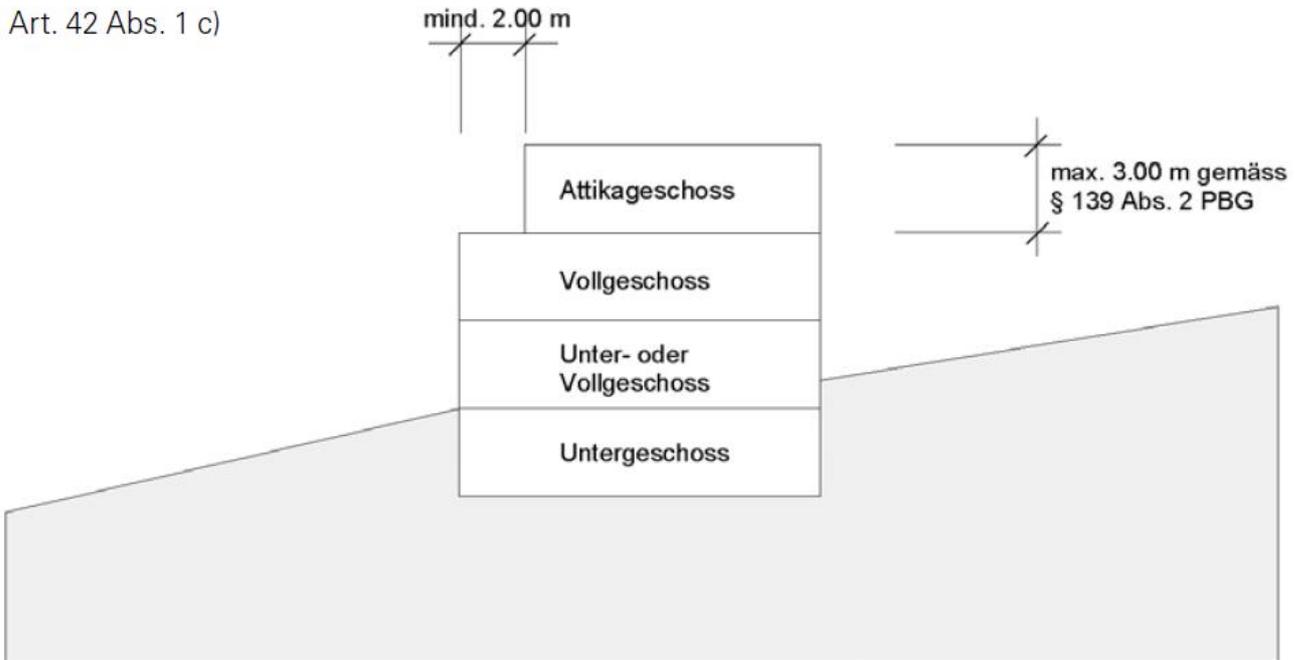
### Pulldach

Art. 42 Abs. 1 b)



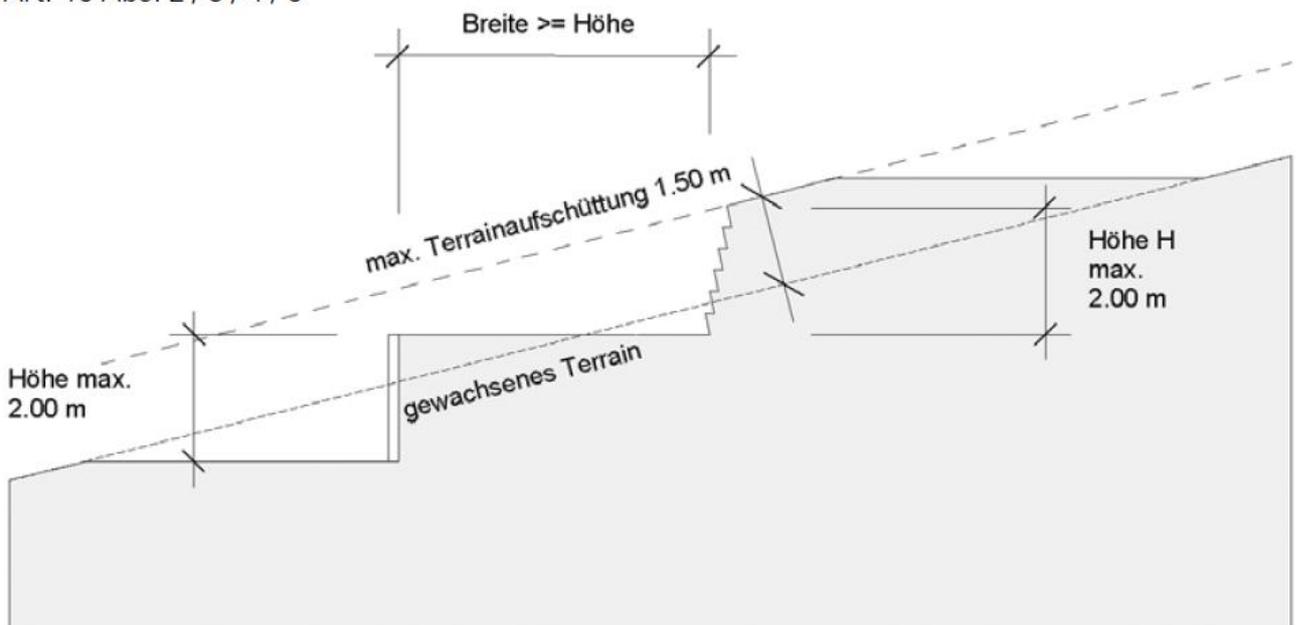
## Attikageschosse

Art. 42 Abs. 1 c)



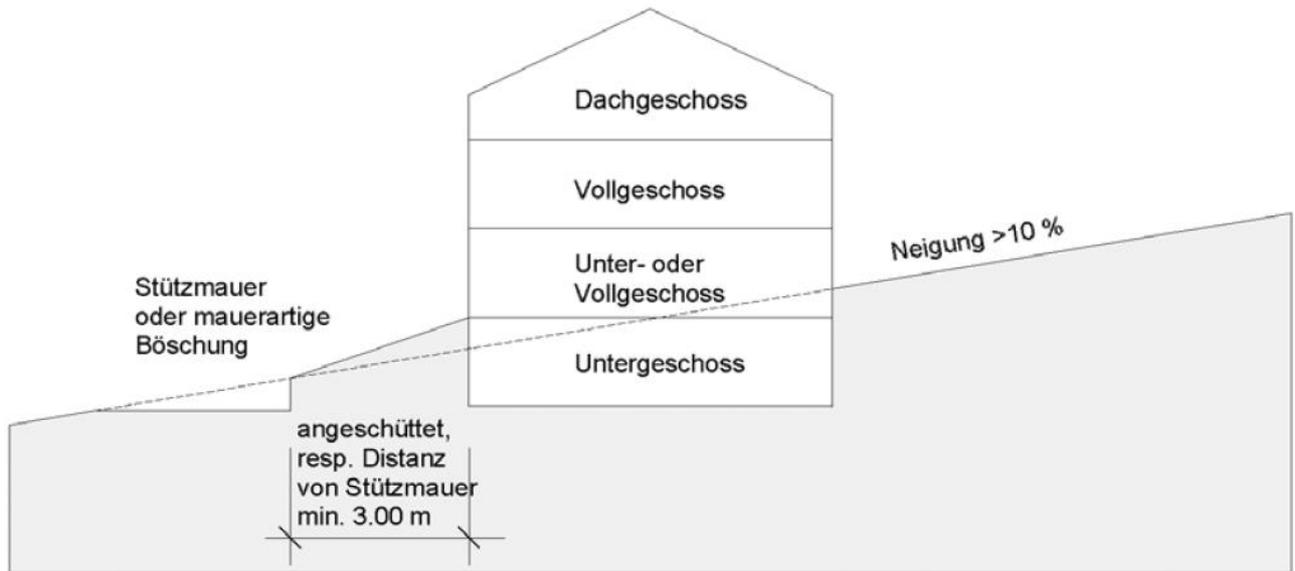
## Geländenorm

Art. 46 Abs. 2/3/4/5



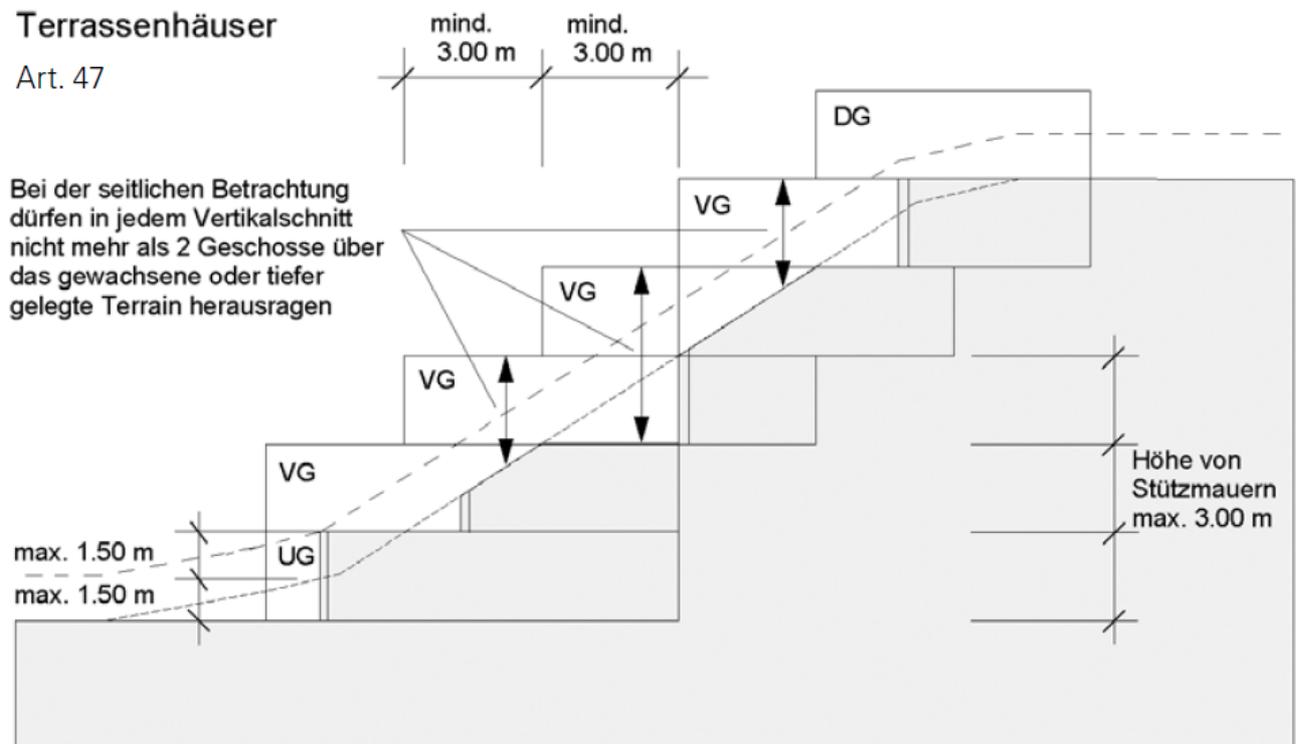
## Stützmauern und mauerartige Böschungen

Art. 46 Abs. 7



## Terrassenhäuser

Art. 47

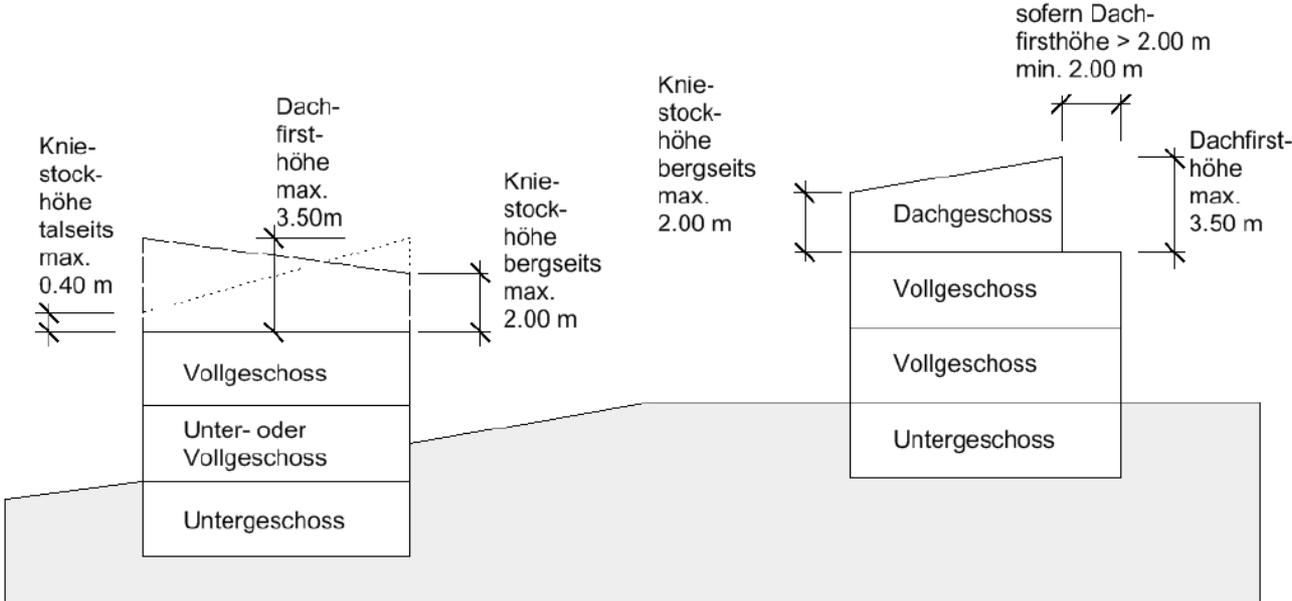


# Dachgeschosse mit Pultdächern

Art. 42 Abs. 1 b

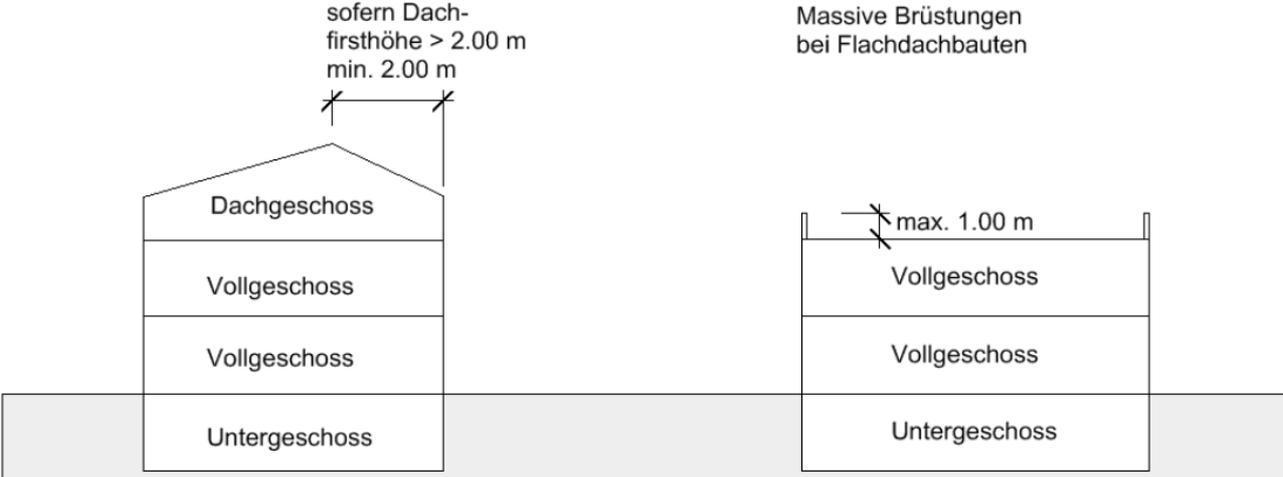
in der W2 B

in den übrigen Zonen

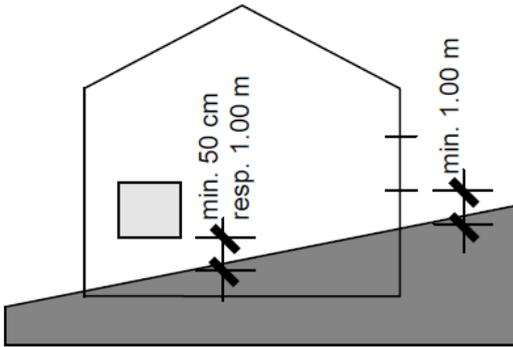


# Allgemein geltende Massvorschriften

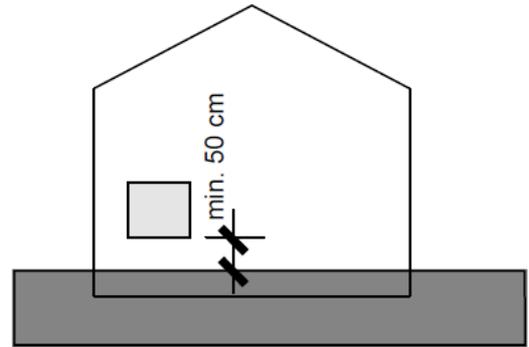
Art. 42 Abs. 1 d



Schutzhöhe von ungeschützten Öffnungen (Art. 47c Abs. 4)



In Hanglage



In der Ebene