



# Quartierplan, „Spezialzone Pferdesport Kägiswil“ Parzellen 574, 576, 577, 604, 6056 Kägiswil

## Pferdesportanlage Kägiswil

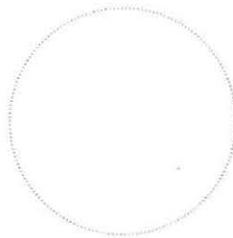
### Besondere Bauvorschriften (verbindlich)

vom 22.03.2016

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

vom Einwohnergemeinderat genehmigt am:  
Sarnen, .....

Der Gemeindepräsident



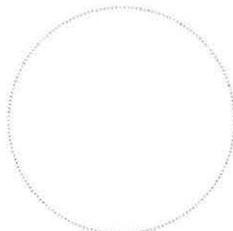
Der Gemeindeschreiber

.....

.....

vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. .... genehmigt am:

Der Landammann



Der Landschreiber

.....

.....

Unterschriften

Eigentümer Grundstück Nr. 576, 604

  
 Leo Lussi, Grüt 1, 6056 Kägiswil

Eigentümer Grundstück Nr. 577

  
 André Zurmühle, Engelmattli 1, 6056 Kägiswil

Miteigentümerin Grundstück Nr. 574

  
 Romy Fanger, Dörflistrasse 48, 6056 Kägiswil

Miteigentümer Grundstück Nr. 574

  
 Remo Fanger, Dörflistrasse 52, 6056 Kägiswil

Miteigentümer Grundstück Nr. 574

  
 Edy Fanger, St. Antonistrasse 7, 6060 Sarnen

Projektverfasser

  
 Planteams.ch AG, Galileo-Strasse 2, 6056 Kägiswil

**Impressum**

Auftraggeber

Interessengruppe Fanger Lussi Zurmühle

- . Leo Lussi, Grüt 1, 6056 Kägiswil
- . Romy Fanger, Dörflistrasse 48, 6056 Kägiswil
- . Remo Fanger, Dörflistrasse 52, 6056 Kägiswil
- . Edy Fanger, St. Antonistrasse 7, 6060 Sarnen
- . André Zurmühle, Engelmattli 1, 6056 Kägiswil

Verfasser:

Planteams.ch AG  
 Galileo - Strasse 2, 6056 Kägiswil  
 Tel. 041 661 23 23



Änderungsverzeichnis:

Datum	Projektstand
15.04.2013	Eingabe Gemeinde
17.12.2014	Überarbeitung nach Besprechung Fachbereich Planung
10.02.2015	Vorabzug
23.02.2015	Rückmeldung Leo Lussi, Korrektur Perimeter
03.06.2015	2. Vorabzug
29.06.2015	Eingabe Gemeinde
08.01.2016	Ergänzung Art. 19 und 26
22.03.2016	Eingabe Gemeinde

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>EINLEITENDE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>5</b>
Art. 1	Zweckbestimmung .....	5
Art. 2	Perimeter, Geltungsbereich .....	5
Art. 3	Übergeordnetes Recht .....	6
Art. 4	Bestandteile des Quartierplans .....	6
<b>2.</b>	<b>GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
Art. 5	Baufeld, Nutzung .....	6
Art. 6	Bestehende Gebäude .....	8
Art. 7	Abbruchobjekt .....	8
Art. 8	Freistehende Autounterstände und Garagen .....	8
Art. 9	Bauten ausserhalb der Baufelder .....	8
Art. 10	Laufhof/Allwetterauslauf .....	8
Art. 11	Gestaltung der Bauten .....	8
Art. 12	Dachgestaltung .....	9
Art. 13	Fassadengestaltung .....	9
<b>3.</b>	<b>ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>9</b>
Art. 14	Erschliessung .....	9
Art. 15	Parkierung .....	9
Art. 16	Ver- und Entsorgung .....	10
<b>4.</b>	<b>UMGEBUNG UND ANLAGEN .....</b>	<b>10</b>
Art. 17	Aussenreitplätze .....	10
Art. 18	Ovalbahn .....	10
Art. 19	Aktivlaufhof .....	10
Art. 20	Führanlagen .....	10
Art. 21	Futterstationen .....	11
Art. 22	Jauchesilo .....	11
Art. 23	Bepflanzung .....	11
Art. 24	Schwimmteich .....	11
Art. 25	Pferdezäune .....	11
Art. 26	Beleuchtung .....	11
Art. 27	Interne Erschliessung .....	12
Art. 28	Pferderundlauf .....	12
<b>5.</b>	<b>ENERGIE/UMWELT .....</b>	<b>12</b>
Art. 29	Energiestandard Gebäude .....	12
Art. 30	Lärm .....	12
Art. 31	Bodenqualität .....	12
<b>6.</b>	<b>AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE .....</b>	<b>13</b>
Art. 32	Ausnahmen von der Regelbauweise .....	13

7.	<b>ANMERKUNG IM GRUNDBUCH .....</b>	<b>13</b>
	Art. 33 Grundbucheintrag .....	13
8.	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>13</b>
	Art. 34 Inkrafttreten .....	13

Der Einwohnergemeinderat Sarnen erlässt, gestützt auf Art. 18 ff des kantonalen Baugesetzes vom 12. Juni 1994 sowie auf Art. 38 und 39 des Bau- und Zonenreglements vom 25.11.2012 (Stand 30.05.2014) folgende Bestimmungen für den Quartierplan Spezialzone Pferdesport Kägiswil.

## 1. Einleitende Bestimmungen

### Art. 1 Zweckbestimmung

Der Quartierplan Spezialzone Pferdesport Kägiswil regelt die Bauweise, die Erschliessung, die Freiraumgestaltung und die Nutzung sowie Volumetrie der zulässigen Gebäude und Anlagen im Quartierplanperimeter. Er strebt folgende Ziele an:

- Realisierung eines Kompetenzzentrums für Pferdesport mit Reithallen und verschiedenen Trainings- und Ausbildungsmöglichkeiten wie Aussenreitplatz, Crossparcour, Ovalbahn, Führenanlagen, usw.
- Pferde- und Ponyzucht
- Haltung von Pensions- und Therapiepferden
- Betrieb von Reitschulen
- Therapieangebote im Zusammenhang mit Pferden
- Ausbildung von Sportpferden
- Die gegliederte Bebauung orientiert sich an der angrenzenden Hauptstrasse (Brünigstrasse)
- Freie Etappierbarkeit

### Art. 2 Perimeter, Geltungsbereich

Der Quartierplan umfasst die Parzellen 576, 577 und Teile der Parzellen 574 und 604.

Parzelle	576*	Grüt	m <sup>2</sup>	29'431
Parzelle	577*	Engelmattli	m <sup>2</sup>	17'581
Anteil Parzelle	574	Triechten	m <sup>2</sup>	18'778
Anteil Parzelle	604		m <sup>2</sup>	1'068
<b>Total Quartierplanperimeter</b>			<b>m<sup>2</sup></b>	<b>66'858</b>

\*Ohne Gewässerraum

Die Parzellen im Quartierplanperimeter sind der Spezialzone Pferdesport Kägiswil zugeordnet (Empfindlichkeitsstufe III).

**Art. 3 Übergeordnetes Recht**

Soweit mit dem Quartierplan und den besonderen Bauvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten das Baugesetz des Kantons Obwalden vom 12. Juni 1994 inkl. Nachträge, die Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 und die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Sarnen vom 25. November 2012, Stand 30.05.2014.

**Art. 4 Bestandteile des Quartierplans****Verbindliche Bestandteile:**

- |                                           |             |            |
|-------------------------------------------|-------------|------------|
| • 001 Baufelder horizontal (verbindlich)  | Mst. 1:1000 | 22.03.2016 |
| • 002 Baufelder vertikal (verbindlich)    | Mst. 1:500  | 22.03.2016 |
| • 003 Verkehrserschliessung (verbindlich) | Mst. 1:1000 | 22.03.2016 |
| • Besonderen Bauvorschriften              |             | 22.03.2016 |

**Orientierende Bestandteile:**

- |                                             |             |            |
|---------------------------------------------|-------------|------------|
| • Modell (orientierend)                     | Mst. 1:500  |            |
| • Bericht zum Quartierplan (orientierend)   |             | 22.03.2016 |
| • 004 Umgebung & Bepflanzung (orientierend) | Mst. 1:1000 | 22.03.2016 |
| • 005 Ver- und Entsorgung (orientierend)    | Mst. 1:1000 | 22.03.2016 |
| • 006 Pferdeweg & Reitplätze (orientierend) | Mst. 1:1000 | 22.03.2016 |
| • 007 Fruchtfolgeflächen (orientierend)     | Mst. 1:1000 | 22.03.2016 |

**2. Gestaltungsvorschriften****Art. 5 Baufeld, Nutzung**

- <sup>1</sup> Baufelder legen im Quartierplan die horizontalen und vertikalen bebaubaren Flächen und Volumen fest. Die Baufelder sind im Plan Nr. 001 verbindlich dargestellt. Weiter werden im Plan Nr. 001 die Baufelder nach der zulässigen Höhe unterschieden. Baufeld T1 und T3 weisen innerhalb dem Baufeld verschiedene Höhen aus. Die Höhen sind im Plan 001 und in der nachfolgenden Tabelle definiert
- <sup>2</sup> Die Festlegung der maximalen zulässigen Höhe erfolgt mit der Angabe der Firsthöhe in Meter. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Firstes. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt eines Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

- 3 Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens einen Meter über das Baufeld hinausragen.
- 4 Die Nutzung ist in der nachfolgenden Tabelle festgehalten.

Baufeld	Nutzung	Zulässige Firsthöhe	zulässige Nutzfläche (BGF m <sup>2</sup> )
G1	Wohnhaus mit Garage bestehend	10 m	405
G2	Stallgebäude bestehend	15 m	
G3	Reithalle neu	15 m	
G4	Pferdestall neu	10 m	
G5	Remise bestehend	10 m	
T1	Wohnhaus mit Garage neu	Hauptbau 10 m Anbauten 4 m	450
T2	Stallgebäude bestehend	15 m	
T3	Pferdestall neu	Hauptbau 10 m An-/Vorbauten 6 m	
T4	Reithalle neu	15 m	
T5	Personalhaus mit Garage Ersatzbau	10 m	325
E1	Wohnhaus mit Garage bestehend	10 m	427
E2	Stallgebäude bestehend	15 m	
E3	Remise neu	10 m	
E4	Pferdestall neu	10 m	
E5	Pferdestall neu	10 m	

**Art. 6 Bestehende Gebäude**

- <sup>1</sup> Der Bestand ist gewährleistet.
- <sup>2</sup> Veränderungen und Erweiterungen sind zulässig, wenn dadurch die Qualität der Baute erhalten oder verbessert wird.
- <sup>3</sup> Ersatzbauten sind zulässig. Sie müssen sich in den Kontext der übrigen Neubauten im Geltungsbereich des Quartierplanes einfügen.

**Art. 7 Abbruchobjekt**

Die im Plan bezeichneten Abbruchobjekte werden durch Neubauten in unmittelbarer Nähe ersetzt.

**Art. 8 Freistehende Autounterstände und Garagen**

Freistehende und angebaute Autounterstände sowie Garagen sind erlaubt. Diese sind innerhalb der Baufelder zu erstellen.

**Art. 9 Bauten ausserhalb der Baufelder**

Ausserhalb der Baufelder dürfen Klein- und Kleinstbauten mit einer Gebäudegrundfläche von 20 m<sup>2</sup> erstellt werden. Die Bauten sind in der Anzahl auf ein Minimum zu beschränken.

**Art. 10 Laufhof/Allwetterauslauf**

Allwetterausläufe oder Laufhöfe sind ausserhalb der Baufelder erlaubt. Der Allwetterauslauf muss mit einer ausbruchsicheren Umzäunung versehen werden. Der Boden kann befestigt und mit einem Belag ausgeführt werden. Jede Pferdeboxe weist einen Allwetterauslauf aus.

**Art. 11 Gestaltung der Bauten**

- <sup>1</sup> Bei der Gestaltung der Bauten ist auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Die Bauten haben sich in die ländliche Umgebung einzufügen. Es sind zurückhaltende Erd- und Naturtöne zu wählen, welche sich optimal in die Landschaft einfügen. Helle und reflektierende Farben sind nicht erlaubt.
- <sup>2</sup> Für die Wohnhäuser (Baufelder T1 und E1) können Ausnahmen zu den in Abs. 1 formulierten Vorschriften genehmigt werden.
- <sup>3</sup> Die abschliessende Material- und Farbwahl erfolgt mit dem Baugesuch.

**Art. 12 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Alle Dächer von Hauptbauten sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 30° Neigung auszubilden. Bei Hauptgebäuden sind nur dunkle Materialien erlaubt. Anlagen für die Energiegewinnung sind erlaubt und sind in die Dachflächen zu integrieren.
- <sup>2</sup> Ein- und zweigeschossige Bauten und Anbauten dürfen andere Dachformen aufweisen.
- <sup>3</sup> Flachdächer sind zu begrünen, falls diese in ihrer Fläche 55 m<sup>2</sup> überschreiten.
- <sup>4</sup> Wo im Plan nichts vermerkt ist, darf die Firstrichtung frei gewählt werden.
- <sup>5</sup> Dachaufbauten und -einschnitte sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten nicht erlaubt.

**Art. 13 Fassadengestaltung**

An den Fassaden sind Anlagen für die Energiegewinnung erlaubt. Diese sind in die Fassade zu integrieren.

**3. Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung****Art. 14 Erschliessung**

- <sup>1</sup> Die bestehenden Zufahrten ab Kantonsstrasse und Allmendstrasse sind im Plan Nr. 003, Verkehrserschliessung bezeichnet und verbindlich.
- <sup>2</sup> Die Zufahrt Triechten ab Kantonstrasse ist die Hauptzufahrt und ist auf die Erfordernisse der neuen Nutzungen auszubauen. Die Aus- und Einfahrten (Sichtwinkel) werden mit dem Baugesuch aufgezeigt.

**Art. 15 Parkierung**

Autoabstellplätze für Besucher und Angestellte sind im Plan Nr. 003, Verkehrserschliessung und Parkierung orientierend dargestellt. Die Abstellplätze sind gruppenweise mit Hochstammbäumen zu begrünen. Die Anzahl der Angestellten- und Besucherparkplätze richtet sich nach den VSS-Normen. Pro Wohnhaus sind im Maximum 1.5 Abstellplätze pro Wohnung zulässig. Abstellplätze für Motor- und Fahrräder sind im Bereich der Autoabstellplätze in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen.

**Art. 16 Ver- und Entsorgung**

- <sup>1</sup> Für die Wasser-, Strom-, Telefon-, TV-Versorgung und für die Kanalisation besteht ein Konzeptplan. Die Werkleitungen sind im Plan 005, Ver- und Entsorgung orientierend dargestellt. Dieser Plan gilt als Wegleitung bei der Ausarbeitung des Bauprojekts.
- <sup>2</sup> Die notwendigen Retentionsvolumen für das Meteorwasser sind pro Baufeld aufzuzeigen. Ein Teil des Regenwassers wird in unterirdischen Tanks oder offenen Regenwasserteichen gesammelt und für die Bewässerung der Aussenreitplätze genutzt. Das Meteorwasserkonzept ist im Rahmen der Baugesuche aufzuzeigen.
- <sup>3</sup> Für die Entsorgung und Sammlung von Abfall- und anderen Wertstoffen sind innerhalb der Baufelder genügend Standorte vorzusehen. Die Containerstandplätze sind für die Baufelder mit dem Baugesuch aufzuzeigen.

**4. Umgebung und Anlagen****Art. 17 Aussenreitplätze**

Lage und Abmessungen der Aussenreitplätze sind im Plan Nr. 006, Pferdeweg und Reitplätze orientierend dargestellt. Eine Überdachung der Aussenreitplätze ist nicht erlaubt. Der Boden kann befestigt und mit einem Belag ausgeführt werden.

**Art. 18 Ovalbahn**

Die Ovalbahn ist im Plan Nr. 006, Pferdeweg und Reitplätze orientierend dargestellt. Der Boden kann befestigt und mit einem Belag ausgeführt werden.

**Art. 19 Aktivlaufhof**

Der Aktivlaufhof ist im Plan Nr. 006, Pferdeweg und Reitplätze orientierend dargestellt. Der Boden kann befestigt und mit einem Belag ausgeführt werden. Der Aktivlaufhof wird mit einer Beleuchtung ausgestattet und muss mit einer ausbruchsicheren Umzäunung versehen werden.

**Art. 20 Führanlagen**

Führanlagen (Roundpen) mit einem maximalen Durchmesser von 25 Meter sind ausserhalb der Baufelder erlaubt. Sie sind mit einer offenen Einzäunung zu

versehen. Der Boden kann befestigt und mit einem Belag ausgeführt werden. Die Führanlage kann überdacht werden. Helle und reflektierende Bedachungsmaterialien sind nicht erlaubt. Es dürfen im Maximum drei Führanlagen erstellt werden.

#### **Art. 21 Futterstationen**

Futterstationen sind ausserhalb der Baufelder erlaubt. Helle und reflektierende Bedachungsmaterialien sind nicht erlaubt. Die Futterstationen dürfen im Maximum eine Grösse von 64m<sup>2</sup> aufweisen.

#### **Art. 22 Jauchesilo**

Das Jauchesilo ist zu überdachen. Helle und reflektierende Bedachungsmaterialien sind nicht erlaubt.

#### **Art. 23 Bepflanzung**

Hecken und Baumreihen sind im Plan Nr. 004 Umgebung und Bepflanzung orientierend dargestellt. Die Bepflanzung ist mit einheimischen und standortgerechten Arten vorzusehen.

#### **Art. 24 Schwimmteich**

Je ein Naturschwimmteiche im Nahbereich der Wohnhäuser T1 und E1 mit einer maximalen Grösse von 25 m<sup>2</sup> sind erlaubt. Die Anlagen sind sorgfältig in Umgebung einzupassen. Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

#### **Art. 25 Pferdezäune**

Innerhalb des Quartierplans dürfen feste Pferdezäune bis zu einer maximalen Höhe von 1.80 Meter erstellt werden. Die Zäune sind offen zu gestalten (Querlattung). Die Umzäunung der einzelnen Höfe ist in der Materialisierung sowie der Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Innerhalb des Quartierplangebiets können die Zäune auf die Parzellengrenzen gestellt werden.

#### **Art. 26 Beleuchtung**

Innerhalb des Quartierplans dürfen die Aussenreitplätze und der Aktivlaufhof mit einer Beleuchtungsanlage versehen werden. Die Beleuchtungskandelaber dürfen im Maximum eine Höhe von 7 Meter aufweisen.

**Art. 27 Interne Erschliessung**

- <sup>1</sup> Verbindungswege für die Pferde sind bedarfsgerecht anzulegen und dem Zweck entsprechend auszubilden. Die internen Verbindungswege sind im Plan Nr. 006, Pferdeweg und Reitplätze orientierend dargestellt.
- <sup>2</sup> Bewirtschaftungswege sind zulässig und mit Naturbelag zu versehen.

**Art. 28 Pferderundlauf**

Die drei Reithöfe sind mit einem Pferderundlauf zu verbinden. Der Pferderundlauf ist im Plan Nr. 006, Pferdeweg und Reitplätze orientierend dargestellt. Bei einem Bestand von 50 Pferden innerhalb der Spezialzone, ist der Rundlauf fertig zu stellen.

**5. Energie/Umwelt****Art. 29 Energiestandard Gebäude**

Die Wärmerzeugung hat mit erneuerbaren Energien zu erfolgen. Die Neubauten sind im Minergie-Standard auszuführen. Auf eine kontrollierte Raumlüftung kann verzichtet werden. Bei Sanierungen ist für die entsprechenden Bauteile der Energienachweis zu erbringen. Der Nachweis muss im Rahmen der Baueingabe erbracht werden.

**Art. 30 Lärm**

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Für das Wohnhaus, Baufeld T1 ist mit dem Baugesuch ein Lärmschutznachweis zu erbringen.

**Art. 31 Bodenqualität**

Im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte ist ein Verwertungsnachweis zum ausgehobenen Boden zu erstellen. Böden mit Fruchtfolgequalität sind für Verbesserungsmassnahmen in der Umgebung zu nutzen.

## 6. Ausnahmen von der Regelbauweise

### Art. 32 Ausnahmen von der Regelbauweise

Zwischen den einzelnen Baufeldern kann auf die Einhaltung der Gebäudeabstände gemäss Art. 42 BauG verzichtet werden. Die Gebäude in den Baufeldern T3, T4 und T5 können zusammengebaut werden. Die Brandschutzvorschriften sind jedoch einzuhalten.

## 7. Anmerkung im Grundbuch

### Art. 33 Grundbucheintrag

1. Der Quartierplan Spezialzone Pferdesport Kägiswil mit Bericht und besonderen Bauvorschriften ist im Grundbuch wie folgt anzumerken:

*Öffentliche rechtliche Eigentumsbeschränkung  
Quartierplan Spezialzone Pferdesport Kägiswil*

- 2 Die Kosten für die Eintragung in das Grundbuch Obwalden tragen die Grundeigentümer.

## 8. Schlussbestimmungen

### Art. 34 Inkrafttreten

- 1 Der Gemeinderat kann kleinere Ausnahmen der besonderen Bauvorschriften bewilligen, wenn diese aufgrund der Projektbearbeitung zu besseren Lösungen führen und das Gesamtkonzept nicht verschlechtern.
- 2 Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 1 Die besonderen Bauvorschriften und verbindlichen Pläne des Quartierplanes Spezialzone Pferdesport Kägiswil gelten für alle ausgeführten Bauten unbefristet und werden erst durch eine weitere Überarbeitung des Quartierplanes abgelöst.
- 2 Die Geltungsdauer von nicht realisierten Teilen der Quartierplanung wird auf 10 Jahre befristet.