



sarnen

Einwohnergemeinde

# Bau- und Zonenreglement

vom 09. Dezember 1997

vom 10. Dezember 1997

vom 12. Dezember 1997

vom 28. November 1997

Stand November 2010

# Bau- und Zonenreglement (BZR)

---

vom 9. Dezember 1997 / 10. Dezember 1997 / 12. Dezember 1997 / 28. November 1997

Die Einwohnergemeinde Sarnen<sup>11</sup> erlässt, gestützt auf die Art. 1, 6, 7, 11 und 17 des kantonalen Baugesetzes vom 12. Juni 1994, folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

---

BauG	Art. 1	Zweck und Geltungsbereich
------	--------	---------------------------

---

## I Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 *Geltungsbereich*

Dem Bau- und Zonenreglement untersteht das ganze Gebiet der Einwohnergemeinde Sarnen.

---

BauG	Art. 2	Aufgaben und Organisation des Kantons
	a)	Aufgaben
BauG	Art. 3	b) Kantonsrat
BauG	Art. 4	c) Regierungsrat
BauG	Art. 5	d) Zuständiges Departement
BauG	Art. 6	Aufgaben und Organisation der Gemeinden
	a)	Aufgaben
BauG	Art. 7	b) Organisation

---

### Art. 2 *Vollzug und Organisation Baubehörde*

<sup>1</sup> Der Vollzug des Bau- und Zonenreglementes sowie der eidg. und kant. Vorschriften betreffend Planungs- und Bauwesen ist, soweit die Gemeinde zuständig ist, Sache des Einwohnergemeinderates. Vorbehalten bleiben die planungsrechtlichen Zuständigkeiten der Einwohnergemeindeversammlung.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben von geringer Bedeutung der Baukommission übertragen, deren Entscheid innert 20 Tagen an den Einwohnergemeinderat weiterziehbar ist.

---

<sup>11</sup> Alle in diesem Reglement erscheinenden Bezeichnungen "Einwohnergemeinde" wurden infolge Auflösung der Bezirksgemeinden per 31. Dezember 2003 geändert von Dorfschaftsgemeinde bzw. Bezirksgemeinde Schwendi, Kägiswil oder Ramersberg in Einwohnergemeinde; Art. 28 Abs. 4 Gemeindeordnung vom 2. Juni 2002.

## II. Planungsrecht

### 1. Kantonale Richtplanung

#### Art. 3 *Richtpläne*

- <sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat kann für sein Gemeindegebiet, im Sinne der Grundlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, kommunale Richtpläne erlassen. Diese sind für die Behörden verbindlich.
- <sup>2</sup> Die Richtpläne können die künftigen Aufgaben im Bereich Verkehr, öffentliche Bauten und Werke, Erschliessung, Tourismus usw. enthalten.
- <sup>3</sup> Der Verkehrsrichtplan legt die wichtigsten Strassen, Wege und Plätze sowie Trottoirs fest.
- <sup>4</sup> Soweit die Richtpläne auch für die kantonalen Behörden verbindlich sein sollen, müssen sie vom Regierungsrat genehmigt werden.
- <sup>5</sup> Im Übrigen sind die Bestimmungen für den kantonalen Richtplan sinngemäss anwendbar, wobei der Entwurf zum kommunalen Richtplan während 30 Tagen aufgelegt werden muss.

### 2. Kantonale Nutzungsplanung

### 3. Kommunale Nutzungsplanung

#### a) Ortsplanung

#### Art. 4 *Geschossflächenziffer (GFZ)*

- <sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren oberirdischen Geschossflächen der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche.
- <sup>2</sup> Die anrechenbare Grundstückfläche ist nach Art. 15 Abs. 5 BauG zu berechnen.
- <sup>3</sup> Als anrechenbare Geschossflächen gelten die Flächen aller oberirdischen Vollgeschosse. Dachgeschossflächen sind anrechenbar, wenn sie mehr als 1,8 m lichte Raumhöhe (oberkant Boden bis unterkant Dachsparren bzw. Dachkonstruktion), einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte, aufweisen.
- <sup>4</sup> Die Flächen oder Teilflächen von Räumen, die eine lichte Raumhöhe von 4,5 m übersteigen, werden in jedem Geschoss angerechnet.
- <sup>5</sup> Dachgeschossflächen werden zweifach gerechnet, soweit die lichte Dachhöhe (oberkant Boden bis unterkant Firstkonstruktion) mehr als 5,5 m beträgt.
- <sup>6</sup> Nur teilweise oberirdische Geschosse werden entsprechend dem aus dem gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrain herausragenden Geschossanteil angerechnet.
- <sup>7</sup> Nicht angerechnet werden:
  - a) Anlagen für Autoabstellplätze, bis zur Zahl der Pflichtplätze, einschliesslich der dazugehörigen überdeckten Erschliessungsflächen,
  - b) eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten, soweit sie drei Prozent der anrechenbaren Grundstückflächen nicht überschreiten,
  - c) unbeheizte Wintergärten, innenliegende Balkone, Arkaden und überdeckte Spielplätze, soweit sie sieben Prozent der anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreiten.

**Art. 5 Zonenpläne**

<sup>1</sup> Die Zonenpläne sind Nutzungspläne im Sinne von Art. 14 RPG und bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Bau- und Zonenreglementes.

<sup>2</sup> Die einzelnen Zonen sind in den rechtsverbindlichen Zonenplänen Siedlung (1:2'000 bzw. 1:2'500) und Landschaft (1:10'000) festgehalten. Die Zonenpläne können bei der Einwohnergemeinde und auf dem Bauamt eingesehen werden. Für die genaue Lage der Zonengrenzen sind allein diese Pläne verbindlich.

<sup>3</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

**Bauzonen:**

- Kernzone Dorf Samen	KD
- Kernzone Kirchhofen	KK
- Kernzonen I und II Kägiswil	K I/K II
- Dorfzonen	DoZ
- Dreigeschossige Wohnzonen	W 3
- Zweigeschossige Wohnzonen	W 2
-	
- Dreigeschossige Wohn- und Gewerbebezonen	WG 3
- Zweigeschossige Wohn- und Gewerbebezonen	WG 2
- Gewerbebezonen	GZ 1/2
- Industriezonen	IZ
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖZ
- Klosterzone	KIZ
- Campingzone	CZ
- Spezialzone Wilen	Sp-W
- Spezialzone Bruderklausenhof (Kurhaus am Sarnersee)	Sp-Br
- Kurzonen	KurZ
- Grünzonen	GrZ
- Sport- und Freizeitzone	SZ
- Tourismus- und Erholungszone	TEZ <sup>2</sup>
- Abbau- und Deponiezone	DpZ

**Nichtbauzonen:**

- Übriges Gebiet	ÜG
- Landwirtschaftszone	LwZ
- Alpwirtschaftszone	AwZ

**Schutzzonen:**

- Naturschutzzonen	NsZ
- Gefahrenzonen	GfZI/II

**Überlagerte Zonen:**

- Ortsbildschutzzonen	OsZ
- Landschaftsschutzgebiet	LsG
- Schutzzonen für Grund- und Quellwasserfassungen sowie für Grundwasserschutzareale	Sch-W

---

<sup>2</sup> Ersetzt Campingzone, Eingefügt durch Teilzonenplan Lido, vom Regierungsrat genehmigt am 17.02.2009

- <sup>4</sup> Die in den Zonenplänen festgehaltenen neuen Strassen, Strassenkorrekturen, Strassenneubauten, haben bloss orientierenden Charakter. Über ihre Verwirklichung ist nach Bedarf, gestützt auf Sondernutzungspläne, z.B. Quartierpläne, zu entscheiden.

#### **Art 6** *Etappierung der Bauzonen*

- <sup>1</sup> Soweit im Zonenplan enthalten, sind die Bauzonen in Erschliessungsetappen eingeteilt.
- <sup>2</sup> In den Bauzonen der 1. Etappe kann im Rahmen der Zonenbestimmungen und der übrigen Gesetzgebung gebaut werden, sofern die Erschliessung vorhanden oder diese bis zum Zeitpunkt des Baubezuges fertiggestellt ist.
- <sup>3</sup> Grössere zusammenhängende, noch unüberbaute Bauzonen sind in die 2. Etappe eingeteilt. Sie sind im Zonenplan grob schraffiert dargestellt.
- <sup>4</sup> Der Einwohnergemeinderat teilt die Zonen der 2. Etappe ganz oder teilweise der 1. Etappe zu, sobald eine geordnete Überbauung, gute Gestaltung und zweckmässige Erschliessung in einem Quartierplan festgehalten sind.
- <sup>5</sup> Der Einwohnergemeinderat kann Grundstücke der 1. Etappe in die 2. Etappe umteilen, wenn sie sieben Jahre unüberbaut bleiben, frühestens aber anfangs 1998.
- <sup>6</sup> Der Einwohnergemeinderat hat seine Beschlüsse in einem jedermann bei der Einwohnergemeinde und beim Bauamt zugänglichen Originalzonenplan einzutragen und diesen auf dem letzten Stand zu halten.

#### **Art. 7** *Kernzone Dorf Sarnen*

**KD**

- <sup>1</sup> Die Kernzone Dorf bildet den Ortskern Sarnen. Sie ist für die Erhaltung und Pflege des schutzwürdigen Ortsbildes sowie für die Erhaltung und Entwicklung des Dorfkerns Sarnen bestimmt.
- <sup>2</sup> Neubauten und bauliche Veränderungen haben folgenden Zielsetzungen Rechnung zu tragen:
- die Kernzone Dorf muss in ihrer erhaltenswerten Bausubstanz und in ihrer äusseren Erscheinung erhalten bleiben,
  - sie muss sich als Gemeindezentrum, als Ort der Begegnung und als Einkaufsbereich entwickeln können.
- <sup>3</sup> Bei der Projektierung bzw. bei der Bewilligung von Neubauten oder bei grösseren baulichen Veränderungen an bestehenden Bauten achten Bauherrschaft, Architekt und Einwohnergemeinderat auf die optimale Einpassung ins Ortsbild.
- <sup>4</sup> Bei baulichen Veränderungen kann der Einwohnergemeinderat, unter Wahrung des Verhältnismässigkeitsprinzips, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Beseitigung oder eine gestalterische Verbesserung einzelner störender Gebäudeteile verlangen.
- <sup>5</sup> In der Kernzone Dorf darf wie folgt gebaut werden:
- Nutzungsart: Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störende Betriebe
  - Bauweise: offen und geschlossen
  - Geschoszahl: maximal 4 Vollgeschosse (auch bei Quartierplänen). Das vierte Geschoss ist im Dach zu integrieren (Kniestockhöhe maximal 1,2 m) oder als Attikageschoss auszugestalten.
  - Dachform: Sattel-, Walm- oder Mansardendach

- Firsthöhe: maximal 18 m (auch bei Quartierplänen)
- Empfindlichkeitsstufe: III

**Art. 8 Kernzone Kirchhofen**

**KK**

<sup>1</sup> Die Kernzone Kirchhofen bildet den Ortskern Kirchhofen. Sie ist für die Erhaltung und Entwicklung des Dorfkerns Kirchhofen bestimmt.

<sup>2</sup> In dieser Zone dürfen nur Bauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, wenn sie sich nicht nachteilig auf die benachbarte Kirche auswirken und sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung ins Ortsbild einfügen.

<sup>3</sup> In der Kernzone Kirchhofen darf wie folgt gebaut werden:

- Nutzungsart: Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störende Betriebe
- Bauweise: offen
- Geschossezahl: maximal drei Vollgeschosse (auch bei Quartierplänen)
- Dachform: Sattel- oder Walmdächer
- Firsthöhe: maximal 12 m (auch bei Quartierplänen) für die Parzellen Nrn. 326, 327, 328, 923 und 1957 wird die Firsthöhe auf 10 m beschränkt.
- Empfindlichkeitsstufe: III

**Art 9 Kernzonen I und II Kägiswil K I/K II**

<sup>1</sup> Die Kernzonen I und II dienen der Erhaltung und zweckdienlichen Erneuerung des Ortskerns von Kägiswil. Die charakteristische räumliche und bauliche Eigenart des Dorfkerns ist zu wahren.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten können entweder unter Beibehaltung von Lage, Stellung und Gebäudeprofil oder nach den Neubaubestimmungen (Absatz 3) umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand sind zulässig, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes und der Wohnhygiene liegt.

<sup>3</sup> In den Kernzonen I und II darf wie folgt gebaut werden:

		<b>KI</b>	<b>KI1</b>
- Nutzungsart:	Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störende Betriebe		
- Geschossflächenziffer:		-	0,65
- Geschossezahl:	höchstens	2	3
- Gebäudelänge:	höchstens	18 m	24 m
- Gebäudehöhe:	höchstens	7 m	10 m
- Firsthöhe:	höchstens	10 m	13 m
- Empfindlichkeitsstufe:	III		

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung haben sich in Form, Massstäblichkeit und äusserem Erscheinungsbild in das Ortsbild einzuordnen. Dachformen wie Walm-, Pult- und Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig. Die Anordnung, Form und Grösse der Fenster sowie die Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden berücksichtigt die herkömmliche Bauweise.

<sup>5</sup> In der Kernzone I gelten folgende zusätzliche Gestaltungsvorschriften:

- Dachaufbauten dürfen in ihrem Ausmass ein Drittel der Fassadenlänge nicht übersteigen.
- Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

- Einzelne Dachflächenfenster sind nur zur Belichtung von Nebenräumen im Ausmass von max. 0,60 m<sup>2</sup> Glaslicht zulässig.
- Der Umschwung der Bauten ist in der herkömmlichen, ländlich-dörflichen Weise zu gestalten. Bestehender Grünraum ist möglichst zu erhalten.

**Art. 10 Dorfzonen**

**DoZ**

<sup>1</sup> Die Dorfzonen sind für die Erhaltung und Entwicklung der Dorfzentren von Wilen, Oberwilen, Stalden und Ramersberg bestimmt.

<sup>2</sup> In den Dorfzonen dürfen nur Bauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, wenn sie sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung gut ins Ortsbild einfügen.

<sup>3</sup> In den Dorfzonen darf wie folgt gebaut werden:

- Nutzungsart: Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störende Betriebe
- Bauweise: offen und gruppenweise geschlossen
- Geschossflächenziffer: höchstens 0,75
- Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
- Gebäudelänge: in Ramersberg höchstens 20 m
- Firsthöhe: maximal 12 m (auch bei Quartierplänen)
- Empfindlichkeitsstufe: III

**Art. 11 Dreigeschossige Wohnzonen**

**W 3**

In den dreigeschossigen Wohnzonen darf wie folgt gebaut werden:

- Nutzungsart: Wohnbauten sowie nicht störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe
- Bauweise: offen und gruppenweise geschlossen
- Geschossflächenziffer: im Ortsgebiet Dorf höchstens 0,75
- in Kägiswil und Schwendi höchstens 0,65
- Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
- Firsthöhe: im Ortsgebiet Dorf höchstens 14 m
- in Kägiswil und Schwendi höchstens 13 m
- Empfindlichkeitsstufe: II, III in den schraffierten Zonen

**Art. 12 Zweigeschossige Wohnzonen**

**W 2**

<sup>1</sup> In den zweigeschossigen Wohnzonen darf wie folgt gebaut werden:

- Nutzungsart: Wohnbauten sowie nicht störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe
- Bauweise: offen und gruppenweise geschlossen
- Geschossflächenziffer: höchstens 0,45
- ausserhalb der Hanglagen\* im Ortsgebiet Dorf höchstens 0,50
- Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse
- Gebäudelänge: in Kägiswil und Schwendi höchstens 25 m
- in Ramersberg höchstens 20 m
- im Ortsgebiet Dorf gemäss Art. 45 BZR

- Firsthöhe: im Ortsgebiet Dorf und in Kägiswil höchstens 10 m
- in Hanglagen im Ortsgebiet Dorf<sup>3</sup> sowie in
- Ramersberg und Schwendi höchstens 9 m
- Empfindlichkeitsstufe: II, III in den schraffierten Zonen

In Gebieten mit erhöhter Ausnützung kann der Einwohnergemeinderat die GFZ um höchstens 0,1 erhöhen.

<sup>2</sup> In Hanglagen ist der Bebauung in Bezug auf Form, Materialien und Farbgebung im Sinne des Landschaftsschutzes besondere Beachtung zu schenken.

**Art. 13 Dreigeschossige Wohn- und Gewerbebezonen** **WG 3**

<sup>1</sup> In den dreigeschossigen Wohn- und Gewerbebezonen darf wie folgt gebaut werden:

- Nutzungsart: Nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe  
sowie Wohnbauten, die Wohn- und Arbeitsstätten  
vereinen
- Geschossflächenziffer: im Ortsgebiet Dorf höchstens 0,90  
davon für Wohnen: GFZ höchstens 0,40  
in Kägiswil höchstens 0,75  
davon für Wohnen: GFZ höchstens 0,40
- Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
- Firsthöhe: höchstens 13 m
- Empfindlichkeitsstufe: III

<sup>2</sup> Die Wohnnutzungen und die gewerblich genutzten Bauteile sind so anzuordnen, dass die Wohnungen bestmöglich vor Immissionen geschützt werden.

**Art. 14 Zweigeschossige Wohn- und Gewerbebezonen** **WG 2**

<sup>1</sup> In den zweigeschossigen Wohn- und Gewerbebezonen darf wie folgt gebaut werden:

- Nutzungsart: Nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe  
sowie Wohnbauten, die Wohn- und  
Arbeitsstätten vereinen
- Geschossflächenziffer: im Ortsgebiet Dorf höchstens 0,80  
davon für Wohnen: GFZ höchstens 0,40  
in Schwendi und Kägiswil höchstens 0,65  
davon für Wohnen: GFZ höchstens 0,45
- Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse
- Firsthöhe: höchstens 10 m
- Empfindlichkeitsstufe: III

<sup>2</sup> Die Wohnnutzungen und die gewerblich genutzten Bauteile sind so anzuordnen, dass die Wohnungen bestmöglich vor Immissionen geschützt werden.

---

<sup>3</sup> \* Hanglagen: Abgrenzung gemäss Zonenplan

**Art. 15 Gewerbebezonen** **GZ**

<sup>1</sup> In den Gewerbebezonen darf wie folgt gebaut werden:

- |                          |   |      |
|--------------------------|---|------|
| - Nutzungsart:           | mässig störende gewerbliche und kleinere industrielle Betriebe            |      |
| - Gebäudehöhe:           | in der GZ1 (Ortsgebiet Dorf), Schwendi, Ramersberg und Kägiswil höchstens | 12 m |
|                          | in der GZ2 (Ortsgebiet Dorf) höchstens                                    | 20 m |
|                          | bei Flachdächern in Kägiswil höchstens                                    | 13 m |
| - Firsthöhe:             | in der GZ1 (Ortsgebiet Dorf) höchstens                                    | 15 m |
|                          | in der GZ2 (Ortsgebiet Dorf) höchstens                                    | 20 m |
|                          | in Schwendi, Ramersberg und Kägiswil höchstens                            | 13 m |
| - Empfindlichkeitsstufe: | III   |      |

<sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder Betriebsinhaber erstellt werden. Ein erweiterter Wohnungsbau ist nur im Rahmen von Quartierplänen nach Art. 39 Abs. 2 möglich.

<sup>3</sup> Für vereinzelte technisch bedingte Bauten oder Gebäudeteile, wie Kamine, Silos, Liftaufbauten usw., ausser im Gebiet mit festgelegten Höhenkoten, kann der Einwohnergemeinderat Mehrhöhen gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist und das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> Die weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen, fest.

<sup>5</sup> Der Einwohnergemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.

<sup>6</sup> In der Gewerbezone Feld (GZ-F) darf nur im Rahmen eines Quartierplans gebaut werden. Dieser basiert auf dem kommunalen Richtplan Feld, der vom Einwohnergemeinderat erlassen wird. Der Richtplan regelt insbesondere die zulässigen Nutzungen und deren Verteilung im Raum sowie die notwendigen Erschliessungsanlagen. Der Einwohnergemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Richtplan ohne dessen vorgängige Anpassung zulassen. Die Masse der Bauten, die Nutzungen, die Gestaltung der Aussenräume und die Verkehrslage werden vom Einwohnergemeinderat im Rahmen des Quartierplanes festgelegt. Dabei ist auf die angrenzenden Wohngebiete östlich der Kägiswilerstrasse grösstmögliche Rücksicht zu nehmen. Der Einwohnergemeinderat kann an bestehenden Bauten bauliche Änderungen und angemessene Erweiterungen von der Quartierplanung befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind. <sup>4</sup>

**Art. 16 Industriezonen** **IZ**

<sup>1</sup> Die Industriezonen sind für industrielle Anlagen und gewerbliche Bauten bestimmt, insbesondere auch für Bauten und Anlagen, die in anderen Zonen nicht zulässig sind.

<sup>2</sup> In den Industriezonen darf wie folgt gebaut werden:

- |                           |           |      |
|---------------------------|-----------|------|
| - Gebäude- und Firsthöhe: | höchstens | 20 m |
| - Empfindlichkeitsstufe:  | IV        |      |

---

<sup>4</sup> Eingefügt durch Teilzonenplan Feld, vom Regierungsrat genehmigt am 26.10.2010

<sup>3</sup> Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder für Betriebsinhaber erstellt werden.

<sup>4</sup> Für vereinzelte Gebäudeteile kann der Einwohnergemeinderat Mehrhöhen gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>5</sup> Die weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen, fest.

<sup>6</sup> Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten, insbesondere wenn sie von umliegenden Wohnquartieren einsehbar sind.

<sup>7</sup> Der Einwohnergemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.

### **Art. 17**      *Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen*      **ÖZ**

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Die vorgesehene Nutzung kann im kommunalen Richtplan festgelegt werden.

<sup>2</sup> In diesen Zonen dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

<sup>3</sup> Nutzungsart, Geschoszahl sowie die weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, fest. Gegenüber benachbarten Privatbauten und -grundstücken haben öffentliche Bauten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>4</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Kägiswiler Allmend auf der Parzelle 579 dient ausschliesslich der Realisierung einer Holzschnitzelfeuerung. Bauten haben zur Brünigstrasse hin einen Abstand von mindestens 10m zu wahren. Die Erschliessung der Zone ist so zu konzipieren, dass ein direkter Anschluss an den allfällig umgebauten Knoten Brünigstrasse / Schwarzenbergstrasse sowie ein allfälliger Ausbau der Brünigstrasse möglich bleiben. Für das Bauvorhaben ist bezüglich Projektierung und Gestaltung ein Konkurrenzverfahren erforderlich. Die Festsetzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen fällt dahin, wenn das Projekt der Holzschnitzelfeuerung nicht innert einer Frist von 5 Jahren ab Genehmigung der Zonenplanänderung realisiert wird. Der Einwohnergemeinderat ist ermächtigt, diese Frist aus wichtigen Gründen um maximal fünf Jahre zu erstrecken.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind den Empfindlichkeitsstufen II (nicht schraffierte Zonen) bzw. III (fein schraffierte Zonen) oder keiner Empfindlichkeitsstufe (k) zugeordnet.

---

<sup>5</sup> Eingefügt durch Teilzonenplan Parzelle Nr. 579, Kägiswiler Allmend, vom Regierungsrat genehmigt am 25.11.2008

**Art. 18** *Klosterzone*

**KIZ**

- <sup>1</sup> Die Klosterzone ist für das Areal des Kollegiums und des Frauenklosters bestimmt.
- <sup>2</sup> Gestattet sind Bauten und Anlagen, die den beiden Klöstern, der kantonalen Mittelschule und der Öffentlichkeit dienen.
- <sup>3</sup> Nutzungsart, Geschosszahl sowie die weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, fest.
- <sup>4</sup> Die Klosterzone wird der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

**Art. 19** *Tourismus- und Erholungszone*

**TEZ<sup>6</sup>**

- <sup>1</sup> Die Tourismus- und Erholungszone ist für einen Campingplatz sowie eine Badeanlage bestimmt. Zulässig sind alle Bauten und Anlagen, die der Infrastruktur und Erschliessung dieser Nutzungen dienen (z.B. auch Restaurant, Kiosk, Parkierung usw.).
- <sup>2</sup> Hochbauten dürfen nur in den im Zonenplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. Der Anteil der tatsächlich bebauten Fläche wie auch die zulässigen Höhen der Bauten werden im Rahmen der Baubewilligung gemeinsam von Gemeinde und Kanton festgelegt.
- <sup>3</sup> Im Campingplatzareal dürfen Residenzplätze soweit erstellt werden wie
  - a) ihre Fläche nicht grösser als 50% der fürs Campieren bestimmten Gesamtfläche ist,
  - b) sie nicht in den Gefahrenzonen von «erheblicher» und «mittlerer» Gefährdung liegen,
  - c) ihr Abstand zum See mindestens 45 m beträgt.
- <sup>4</sup> Art und Dimensionierung der Bauten und Anlagen legt der Einwohnergemeinderat, gestützt auf den Richtplan Seefeld, im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, fest.
- <sup>5</sup> Der Campingplatz ist mit einer lockeren Bestockung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen zu versehen.
- <sup>6</sup> Im Bereich Überlastfall Melchaa dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die dessen Funktion behindern. Die Massnahmen zur Freihaltung sowie die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- <sup>7</sup> Die Tourismus- und Erholungszone ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

**Art. 20** *Spezialzone Wilen*

**Sp-W**

- <sup>1</sup> Die Spezialzone Wilen dient einer massvollen Erweiterung des Dorfkentrums Wilen mit Bauten und Platzbereichen sowie der Erhaltung der Kapelle und deren unmittelbaren Umgebung.
- <sup>2</sup> Die Bauten dürfen sich nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.
- <sup>3</sup> Die Nutzungsaufteilung sowie die Grenzbaumasse werden im Rahmen eines Quartierplanes festgelegt (Quartierplanpflicht gemäss Art. 37).
- <sup>4</sup> Der Quartierplan muss so angelegt werden, dass die etappenweise Realisierung möglich ist. Neubauten dürfen erst aufgrund des genehmigten Quartierplanes erstellt werden.

---

<sup>6</sup> Geändert durch Teilzonenplan Lido, vom Regierungsrat genehmigt am 17.02.2009

<sup>5</sup> Die Spezialzone Wilen wird der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

**Art. 21**      *Spezialzone Bruderklausenhof (Kurhaus am Sarnersee)*      **Sp-Br**

<sup>1</sup> Die Spezialzone Bruderklausenhof ist für den Betrieb der Schwesternschule und des Erholungsheimes bestimmt.

<sup>2</sup> Es sind nur Bauten gestattet, die der Erweiterung der heute bestehenden Nutzung dienen.

<sup>3</sup> Geschosshöhe, Geschossflächenziffer, Abstände usw. legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall fest.

<sup>4</sup> Der Eingliederung ins Landschaftsbild ist grosse Beachtung zu schenken. Der Einwohnergemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung diesbezügliche Auflagen festlegen.

<sup>5</sup> Die Spezialzone Bruderklausenhof wird der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

**Art. 22**      *Kurzzone Ortsgebiet Sarnen*      **KurZ**

<sup>1</sup> Die Kurzzone ist für Nutzungen bestimmt, die der Naherholung und dem Tourismus dienen.

<sup>2</sup> In der Kurzzone darf nur aufgrund eines Quartierplanes gebaut werden. Nutzungsart, Geschosshöhe sowie die weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, fest.

<sup>3</sup> Die Kurzzone ist der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

**Art. 23**      *Kurzonen Schwendi*      **KurZ**

<sup>1</sup> Die Kurzonen sind für Bauten reserviert, die dem Wohnen und dem Tourismus dienen (Hotels, Restaurants etc.). Neubauten dürfen nur aufgrund eines Quartierplanes, der jeweils das gesamte zusammenhängende Areal umfasst, errichtet werden. Das Verfahren richtet sich nach Art. 39 BZR.

<sup>2</sup> Die Kurzonen werden der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

**Art. 24**      *Grünzonen*      **GrZ**

<sup>1</sup> Die Grünzonen dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes und der Erhaltung von Freiflächen in Erholungs- und Schutzgebieten und der Wahrung schützenswerter Landschaftsbilder. Sie dienen insbesondere der Freihaltung von Aussichtspunkten, der Umgebung historischer Stätten und Bauten, von Grünanlagen und Grüngürtel im Bereich des Baugebietes sowie von offenen Gewässern, Quell- und Grundwasserschutzgebieten.

<sup>2</sup> In den Grünzonen sind Hochbauten, Parkplätze und Lagerplätze nicht gestattet. Übrige bauliche Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen. Offene Gartenanlagen sind gestattet.

<sup>3</sup> Der Zonenzweck der einzelnen Gebiete kann in ergänzenden Tabellen (im Anhang dieses Reglementes) oder in einem kommunalen Richtplan festgelegt werden.

<sup>4</sup> Die Grünzone im Bereich Camping / Lido dient der Gewässerraumfreihaltung und der Realisierung eines durchgehenden öffentlichen Uferweges. Nicht zulässig sind Gartenanlagen sowie Infrastruktureinrichtungen des Campingplatzes.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Die Grünzonen werden der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

**Art. 25**      *Sport- und Freizeitzone Kägiswil*      **SZ**

<sup>1</sup> Die Sport- und Freizeitzone dient der Erstellung von Sportanlagen und -hallen sowie der dafür nötigen Nebenbauten und Autoabstellplätze. Wohnungen sind nur für Personal zulässig, dessen dauernde Anwesenheit unerlässlich ist.

<sup>2</sup> Die Art der zulässigen Sportanlagen kann im kommunalen Richtplan festgelegt werden.

<sup>3</sup> Die Sport- und Freizeitzone ist der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

**Art. 26**      *Abbau- und Deponiezone*      **DpZ**

<sup>1</sup> Die Abbau- und Deponiezone dient dem Abbau bzw. der Ablagerung von Materialien bzw. Deponie von Abfällen. Die Zulässigkeit von Deponiematerialien wird im Bewilligungsverfahren festgelegt; sie richtet sich nach den Bestimmungen der Technischen Verordnung über Abfälle.

<sup>2</sup> Soweit der Einwohnergemeinderat für die Bewilligung von Abbauvorhaben, Ablagerungen und Deponien zuständig ist, kann er Auflagen machen, insbesondere bezüglich:

- a) Etappierung
- b) Erschliessung
- c) Immissions- und Einsichtsschutz
- d) Rekultivierung
- e) Sicherheit

<sup>3</sup> Zur Sicherung der Auflagen kann der Einwohnergemeinderat vom Abbauunternehmer bzw. Deponiehalter eine Kautions verlangen.

<sup>4</sup> Nach abgeschlossener (rekultivierter) Abbau- bzw. Deponieetappe ist diese der im Zonenplan dargestellten Nutzung wieder zuzuführen (Nachnutzung).

**Art. 27**      *Übriges Gebiet*      **ÜG**

<sup>1</sup> Das übrige Gebiet umfasst jene Gebiete, die keiner anderen Zone zugewiesen werden können; es ist insbesondere für die langfristige Siedlungsentwicklung bestimmt.

<sup>2</sup> Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 24 RPG.

<sup>3</sup> Das übrige Gebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

---

<sup>7</sup> Eingefügt durch Teilzonenplan Lido, vom Regierungsrat genehmigt am 17.02.2009

**Art. 28**      *Landwirtschaftszone*

**LwZ**

- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.
- <sup>2</sup> In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen für die Bedürfnisse der Landwirtschaft sowie des gewerblichen bodenabhängigen Gartenbaus zulässig. Für die Zulässigkeit von weiteren Bauten gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- <sup>3</sup> Für Bauten, die in dieser Zone zulässig sind, legt der Einwohnergemeinderat Lage und Nutzungsart sowie die weiteren Gebäudedimensionen im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, fest.
- <sup>4</sup> Die Landwirtschaftszone wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

**Art. 29**      *Alpwirtschaftszone*

**AwZ**

- <sup>1</sup> Die Alpwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die oberhalb der Zonen des Viehwirtschaftskatasters liegen und als Sömmerungsweiden, bzw. -wiesen oder als Heuplanken bewirtschaftet werden. Die alpwirtschaftliche Nutzung soll entsprechend der unterschiedlichen Höhenlage, Steilheit, Bodenart und Oberflächengestaltung sowie aufgrund der Vegetationszeit und der besonderen klimatischen Bedingungen standort- und sachgerecht erfolgen.
- <sup>2</sup> Äussere Einflüsse wie Düngung oder Schädlingsbekämpfung sind örtlich und masslich auf das Minimum zu beschränken. Der flächenweise Einsatz von Pestiziden, die Zufuhr von Klärschlamm, Klärschlammkompost, Hofdünger und mineralischem Stickstoff ist nur mit Zustimmung der kant. Alpwirtschaftsberatung und aufgrund von alpwirtschaftlichen Nutzungsplanungen zulässig. Bis zum Erlass der alpwirtschaftlichen Nutzungspläne bleibt die bisherige Nutzung gewährleistet.
- <sup>3</sup> Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit der Alpwirtschaft stehen, für die Bewirtschaftung erforderlich und für den Betrieb sinnvoll angeordnet sind.
- <sup>4</sup> Für die Zulässigkeit weiterer standortgebundener Bauten und Anlagen sowie für den Um- oder Wiederaufbau bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- <sup>5</sup> Die Abgrenzung zwischen Alpwirtschaftszone sowie dem Wald und Waldweiden ist im Zonenplan generell und orientierend dargestellt.
- <sup>6</sup> Bäume, Baumgruppen und Wald innerhalb der ausgeschiedenen Weide unterstehen der Waldgesetzgebung.
- <sup>7</sup> Die Alpwirtschaftszone wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

**Art. 30**      *Naturschutzzonen*

**NsZ 1/2**

- <sup>1</sup> Soweit durch besondere Naturschutzreglemente keine abweichenden Bestimmungen erlassen sind, gelten die folgenden Absätze.
- <sup>2</sup> Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Soweit die Einwohnergemeinde diese Zonen gliedert, bezweckt die Naturschutzzone 1 den Schutz der besonders empfindlichen Lebensräume und die Naturschutzzone 2 den Schutz der Randgebiete und der Umgebung.
- <sup>3</sup> Nutzung und Schutz der Naturschutzzonen von regionaler Bedeutung richten sich nach der kantonalen Naturschutzverordnung. Für Naturschutzzonen von lokaler Bedeutung ist der

Einwohnergemeinderat zuständig. Für den Vollzug der Schutzmassnahmen im Wald ist das kantonale Oberforstamt zuständig.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> In der Naturschutzzone 1, im Bereich des Lidos, auf den Parzellen 4085, 398 und 732, sind sämtliche Nutzungen und Eingriffe, mit Ausnahme von ökologischen Aufwertungsmassnahmen, untersagt. Bestehende Weganlagen innerhalb der Naturschutzzone 1 im Bereich des Lidos sind zu verlegen. Die Zone ist mittels Zaun gegenüber dem intensiv genutzten Gebiet (ÖZ, TEZ, GrZ) abzugrenzen.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Innerhalb der Naturschutzzone 2, im Bereich des Lidos, auf den Parzellen 4085 und 398, dürfen Anlagen zur Naturbeobachtung erstellt werden (Plattform, Steg). Sämtliche Nutzungen und Eingriffe ausserhalb dieser Anlagen, mit Ausnahme von ökologischen Aufwertungsmassnahmen, sind untersagt.<sup>10</sup>

### **Art. 31**      *Gefahrenzonen*

### **GfZ I/II**

In den Gefahrenzonen I und II sowie in weiteren bekannten Gefahrengewässern unterliegen alle Baugesuche einer Prüfung hinsichtlich der Gefährdung und Sicherheit. Der Einwohnergemeinderat kann zum Schutz von Mensch, Tier und Sachen Auflagen machen. Der Gesuchsteller hat mit dem Baugesuch den Nachweis zu erbringen, dass dem Schutz vor Naturgefahren genügend Rechnung getragen wird.

### **Art. 32**      *Ortsbildschutzzonen*

### **OsZ**

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung der heutigen Bausubstanz sowie der bestehenden Bebauungsstruktur.

<sup>2</sup> Die Ortsbildschutzzonen sind anderen Nutzungszonen überlagert.

<sup>3</sup> Bauliche Veränderungen haben sich ins Ortsbild einzupassen.

<sup>4</sup> Bauliche Veränderungen oder Abbrüche dürfen nur mit Bewilligung des Einwohnergemeinderates vorgenommen werden.

<sup>5</sup> Vor Erteilung einer Baubewilligung ist die kantonale Kulturpflegekommission anzuhören.

### **Art. 33**      *Landschaftsschutzgebiet*

### **LsG**

<sup>1</sup> Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung schöner sowie naturkundlich und kulturgeschichtlich wertvoller Landschaften. Es ist anderen Nutzungszonen überlagert.

<sup>2</sup> Form, Materialwahl und Farbgebung der nach Raumplanungsgesetzgebung zugelassenen Bauten und Anlagen dürfen sich auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nicht nachteilig auswirken.

---

<sup>8</sup> Im Geltungsbereich der Schutzverordnung Schwandi, Kägiswil, gelten, zusätzlich zu der im Zonenplan eingetragenen Grundnutzung, die Vorschriften dieser Verordnung.

<sup>9</sup> Eingesetzt durch Teilzonenplan Lido, vom Regierungsrat genehmigt am 17.02.2009

<sup>10</sup> Eingefügt durch Teilzonenplan Lido, vom Regierungsrat genehmigt am 17.02.2009

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten für das Landschaftsschutzgebiet die Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz.

**Art. 34** *Schutzzonen für Grund- und Quellwasserfassungen sowie für Grundwasserschutzareale*

**Sch-W**

Für die Schutzzonen bei Grund- und Quellwasserfassungen sowie bei Grundwasserschutzarealen gelten die Bestimmungen der Schutzzonenreglemente. Sie stützen sich auf die kantonalen Ausführungsbestimmungen über die Ausscheidung von Schutzzonen bei Grund- und Quellwasserfassungen.

**Art. 35** *Naturschutzobjekte*

<sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölze, insbesondere die in den Zonenplänen und in Inventaren bezeichneten Naturschutzobjekte nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Schilfbestände, artenreiche Magerwiesen und Böschungen, Findlinge usw.) sind in ihrem Charakter und in ihrer schützenswerten Substanz zu erhalten und zu pflegen.

<sup>2</sup> Für Naturschutzobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung regelt der Kanton das Verfahren. Für Naturschutzobjekte lokaler Bedeutung ist der Einwohnergemeinderat zuständig.

<sup>3</sup> Naturschutzobjekte von lokaler Bedeutung dürfen nur mit Bewilligung des Einwohnergemeinderates beseitigt werden. Vor Erteilung einer Bewilligung ist die Veränderung fachlich beurteilen zu lassen. Veränderungen an den Naturschutzobjekten oder in deren Umgebung dürfen in der Regel nur vorgenommen werden, wenn dadurch der Wert des Objektes nicht vermindert und das Erscheinungsbild nicht verschlechtert wird.

<sup>4</sup> Der Eigentümer von Naturschutzobjekten hat diesen die fachgerechte Pflege mit dem Ziel der Erhaltung zukommen zu lassen oder allenfalls eine solche Pflege zu dulden.

<sup>5</sup> Im weiteren gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Wasserbaupolizeigesetzes, der kant. Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz sowie der Waldgesetzgebung.

**Art. 36** *Kulturobjekte*

<sup>1</sup> Die im Zonenplan und im Inventar bezeichneten Kulturobjekte nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung sind zu schonen und in ihrer schutzwürdigen Substanz und ihrer charakteristischen Eigenart zu erhalten.

<sup>2</sup> Für Kulturobjekte nationaler und regionaler Bedeutung regelt der Kanton das Verfahren. Für Kulturobjekte lokaler Bedeutung ist der Einwohnergemeinderat zuständig.

<sup>3</sup> Kulturobjekte dürfen nur mit Bewilligung des Einwohnergemeinderates verändert oder abgebrochen werden. Bei Umbauten oder Fassaden-Renovationen sind nachträglich hinzugekommene, störende Stilelemente zu entfernen. Ausgenommen hievon sind Umbauten im Erdgeschoss, sofern dadurch der Charakter und die Massstäblichkeit der Fassade oder des Hauses nicht verändert werden.

<sup>4</sup> Der Einwohnergemeinderat kann bei der Gestaltung der Bauten (Kulturobjekte) in Bezug auf Materialwahl, Farbgebung und hinsichtlich der Umgebung solcher Objekte, Auflagen machen.

<sup>5</sup> Im Weiteren gelten die Bestimmungen der kant. Verordnung über den Schutz von Bau- und Kulturdenkmälern.

### **Art. 37** *Quartierplanpflicht*

<sup>1</sup> Bauzonen mit Quartierplanpflicht dürfen nur aufgrund eines Quartierplanes überbaut werden.

<sup>2</sup> Auch wenn die Mindestfläche nach Art. 39 Abs. 1 nicht erreicht wird, ist Art. 39 anwendbar.

<sup>3</sup> In lärmbelasteten Gebieten sind mit geeigneter Bauweise die lärmempfindlichen Räume so anzuordnen, dass dem Lärmschutz optimal Rechnung getragen wird.

### **b) Quartierplanung**

---

BauG	Art. 18	Quartierplan
	a)	Begriff und Aufgabe
BauG	Art. 19	b) Form und Inhalt
BauG	Art. 20	Quartierplan mit Teilinhalt
	a)	Begriff
BauG	Art. 21	b) Inhalt
BauG	Art. 22	Wirkung und Geltungsdauer
BauV	Art. 11	Zuständigkeit
BauV	Art. 12	Öffentliche Auflage
BauV	Art. 13	Einspracheverfahren
BauV	Art. 14	Beschlussfassung, Genehmigung und Rechtskraft
BauV	Art. 15	Änderungen

---

### **Art. 38** *Quartierpläne*

<sup>1</sup> In den Bauzonen mit Quartierplanpflicht gemäss Art. 37 sind Quartierpläne zwingende Voraussetzung für die Überbauung.

<sup>2</sup> In Bauzonen ohne Quartierplanpflicht sind Quartierpläne möglich, sofern die Planungsfläche mindestens folgende Grösse aufweist:

- in Kernzonen und Dorfzonen: 1'700 m<sup>2</sup>
- als Voraussetzung für das Bauen in verdichteter Bauweise  
in Neubaugebieten und als Nachverdichtung bestehender  
Baugebiete (Quartiererneuerung): 1'700 m<sup>2</sup>
- in Ramersberg: 3'000 m<sup>2</sup>
- in allen übrigen Fällen: 4'000 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Bei einem Quartierplan kann von den einzelnen Vorschriften dieses Reglementes abgewichen werden, sofern folgende Bedingungen eingehalten sind:

- Wegen der besonderen Verhältnisse erscheint eine eigene Regelung sinnvoll.

- Der Zonencharakter bleibt gewahrt.
- Die einheitliche Bauweise ist garantiert.
- Ein architektonisch, ortsbaulich und verkehrstechnisch gutes Projekt liegt vor.
- Die Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung etc.) sind gebührend berücksichtigt.
- Es sind vermehrte Freiflächen und ausreichende Spielplätze für Kinder vorgesehen.
- Die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge werden zweckmässig zusammengefasst und die Garagen wenn möglich unter Terrain angelegt.
- Fussgänger- und Fahrverkehr werden so gut als möglich getrennt.
- Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die gemäss Zonenbestimmung höchst zulässige Geschosshöhe und die zonengemässe Firsthöhe darf aber nur bei Quartierplänen über 4'000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

<sup>4</sup> Die Geschossflächenziffer darf, sofern die Voraussetzungen nach Abs. 3 gegeben sind, gegenüber den Bestimmungen der einzelnen Zonen um max. 15 % erhöht werden. Vorbehalten bleibt Art. 39 BZR.

<sup>5</sup> Wichtige Wegverbindungen, die in Verkehrsplanungen und Richtplänen enthalten sind, müssen innerhalb des Quartierplanareals öffentlich begehbar sein und die dazu nötigen Rechte im Grundbuch eingetragen werden.

<sup>6</sup> Die Geltungsdauer eines Quartierplanes ist im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BauG auf 10 Jahre befristet. Die Anordnung einer allfällig notwendigen Überprüfung obliegt dem Einwohnergemeinderat.

<sup>7</sup> Die Quartierplanunterlagen sind durch die Bauherrschaft, den Planverfasser und den bzw. die Grundeigentümer zu unterzeichnen und fünffach einzureichen.

### **Art. 39** *Quartierpläne über 4'000 m<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Bei Quartierplänen auf Grundstückflächen über 4'000 m<sup>2</sup> muss keine Geschossflächenziffer angewandt werden. Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn und soweit

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (RPG) eingehalten sind,
- die Sachpläne, Konzepte und Richtpläne berücksichtigt sind,
- die "angestrebte räumliche Entwicklung" der Gemeinde beachtet wird (vgl. Leitlinien zur Ortsplanung),
- ein architektonisch, ortsbaulich und verkehrstechnisch gutes Projekt vorliegt,
- die Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung usw.) gebührend berücksichtigt sind,
- die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und wenn möglich unter Terrain angelegt werden,
- Fussgänger- und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt werden,
- das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die ordentlichen Abstände gegenüber Nachbargrundstücken können im Rahmen des Quartierplanes jedoch nicht verringert werden. Vorbehalten bleibt Art. 23 BauG.

<sup>2</sup> In den Gewerbebezonen kann der Einwohnergemeinderat im Rahmen von Quartierplänen einen erweiterten Wohnungsbau zulassen.

<sup>3</sup> Ein solcher Quartierplan über 4'000 m<sup>2</sup> umfasst in der Regel folgende Bestandteile:

- a) Strasse- und Baulinienplan im Massstab 1 :500:

Darstellung der Fahrstrassen, Plätze und Fusswege sowie deren Baulinien, unter Berücksichtigung der geplanten Überbauung, Parkieranlagen, eventuell generelles Längenprofil; Ver- und Entsorgungsanlagen (generelle).

b) Planliche Darstellungen im Massstab 1: 500 mit Grundrissnachweis 1:200:

- Lage und Grösse der Bauten und deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,
- Grundrisse der einzelnen Geschosse (ausser bei individuellen Einfamilienhäusern),
- Dach- und Fassadengestaltung,
- unterirdische Bauten,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere Spielplätze und Bepflanzung.

c) Schnitte im Massstab 1: 500:

Darstellung der wichtigsten Geländeschnitte mit Eintragung der Bauten, den gewachsenen und geplanten Terrainlinien und der Koten (Eingang, Eingangsgeschoss, Dach, Plätze usw.)

d) Bericht und besondere Bauvorschriften:

- Nachweis der unter Abs. 1 enthaltenen Bedingungen,
- Beschreibung der Planungsidee,
- Gebäude- und Wohnungsverzeichnis,
- Bauweise und Funktion der Gebäude,
- Berechnung der anrechenbaren Wohngeschossflächen und der Geschossflächen jeder Baute,
- Nachweis der Autoabstellplätze und der Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen,
- Kapazitätsnachweis der Ver- und Entsorgungswerke,
- Festlegen der unter lit. b) angestrebten Bauweise, Gesuch um Ausnahmegewilligungen, speziellen Zonenvorschriften usw.

e) Lärmschutznachweis in lärmvorbelasteten Gebieten:

Je nach den Verhältnissen kann der Einwohnergemeinderat weitere Unterlagen wie schattendiagramme, Fotomontagen, Vorschlag für Baulandumlegung, usw. anfordern.

### c) weitere Planungsinstrumente

---

BauG	Art. 23	Baulinien
BauG	Art. 24	Landumlegung
BauV	Art. 16	a) Einleitung
BauV	Art. 17	b) Durchführung der Landumlegung
BauV	Art. 18	c) Umlegungsplan
BauV	Art. 19	d) Rechtsmittel

---

### Art. 40 *Verkehrsplan*

Der Verkehrsplan ist ein Nutzungsplan. Er legt die Grenzen von Strassen, Plätzen und Wegen sowie allfällig notwendige Baulinien fest.

#### 4. Planungszonen

---

BauG	Art. 25	Planungszonen
BauV	Art. 20	Verfahren

---

#### 5. Auswirkungen und Kosten der Planungen

---

BauG	Art. 26	Erschädigungspflichtige Eingriffe und Heimschlagsrecht
BauG	Art. 27	Nachteilsausgleich
BauG	Art. 28	Erschliessungspflicht und -recht
BauG	Art. 29	Kostentragung bei Erschliessungen
BauV	Art. 21	Erschliessungsanlagen
	a)	Ersatzvornahme der Feinerschliessung
BauV	Art. 22	b) Beitragsplan bei Anlagen der Groberschliessung
BauG	Art. 30	Erschliessungsreglement
BauG	An. 31	Ergänzendes Recht
BauG	Art. 32	Kosten der kantonalen Planungen sowie der Ortsplanungen
BauG	Art. 33	Kosten von Quartierplänen

---

### III. Bauvorschriften

#### 1. Materielle Bauvorschriften

BauG Art.34	Baubewilligungspflicht
BauG Art.35	Baureife
BauG Art.36	Arten von Bauten
BauG Art.37	Einordnung von Bauten und Anlagen

#### **Art. 41**     *Gestaltung, Einordnung*

<sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat ist befugt, im Interesse eines harmonischen und einheitlichen Quartierbildes allgemeine Vorschriften oder im Einzelfalle Auflagen über die Dachform und -eindeckung, die Fassadengestaltung sowie die allfällige Begrünung zu erlassen und diesbezügliche Anpassungen von Neu- oder Umbauten in bereits zum Teil überbauten Gebieten zu verlangen.

<sup>2</sup> Zur Bereicherung des Landschaftsbildes sind bei der Umgebungsgestaltung von Neubauten nach Möglichkeit standortgemässe, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

**Art. 42** *Dachgestaltung*

<sup>1</sup> Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten zulässig, wenn sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und in ihrem Ausmass die Hälfte der Fassadenlänge nicht übersteigen.

<sup>2</sup> In Schwendi und Ramersberg sind nur Satteldächer gestattet, deren First in der Regel gegen die Hangneigung gerichtet ist (giebelständig: Giebfeld Richtung Tal). Bei der Gestaltung der technisch bedingten Aufbauten für Lifte, Entlüftung, Kamine usw. ist besondere Sorgfalt anzuwenden. Flachdächer sind nur bei Anbauten erlaubt.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat kann von den Dachvorschriften Ausnahmen bewilligen:

- a) bei Vorliegen eines Quartierplanes
- b) bei schwierigen topografischen Verhältnissen
- c) wenn sich durch eine andere Dachform eine eindeutig bessere Lösung ergibt
- d) in der Industriezone, in der Gewerbezone sowie in den Wohn- und Gewerbezon
- e) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in Kurzonen, in Spezialzonen.

**Art. 43** *Baumaterial, Farbgebung und Stützmauern in Ramersberg*

<sup>1</sup> Für die Fassade ist teilweise Holz zu verwenden.

<sup>2</sup> Farbgebung und Materialien haben sich ins Landschaftsbild einzupassen.

<sup>3</sup> Stützmauern über 1,5 m Höhe sind zu staffeln und zu bepflanzen.

**Art. 44** *Aussenantennen, Reklameanlagen, Warenautomaten*

<sup>1</sup> Aussenantennen, Reklameanlagen sowie Waren- und andere Automaten dürfen das Bild der Baute sowie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sollen sich in Form, Farbe und Ausmass in der Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Das Anbringen und Ändern von allen Anlagen im Bereich der Strassen bedürfen im Weiteren der Bewilligung des kantonalen Polizeidepartementes.

<sup>2</sup> Alle Aussenantennen, Lichtreklamen und Warenautomaten sowie alle Reklameanlagen und Firmentafeln von über 1 m<sup>2</sup> Grösse sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Soweit die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage besteht, dürfen keine bewilligungspflichtigen Einzel-Aussenantennen mehr erstellt oder ersetzt werden. Für Mehrfamilienhäuser und Gebäudegruppen sind Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bundesrechts.

---

BauG	Art. 38	Abstandsvorschriften
	a)	Grenz- und Gebäudeabstände
BauG	Art. 39	b) bei Kleinbauten und Kleinstbauten
BauG	Art. 40	c) gegenüber Strassen, Gewässern und Wäldern
BauG	Art. 41	d) weitere Abstandsbestimmungen
BauG	Art. 42	e) Berechnung der Abstände

---

**Art. 45** *Ergänzende Längen- und Abstandsbestimmungen*

<sup>1</sup> Wo die einzelnen Zonenbestimmungen keine einschränkenden Regelungen enthalten, beträgt die maximale Gebäudelänge 36 m, wobei die Gebäudefläche in jedem Fall nicht mehr als 540 m<sup>2</sup> betragen darf. Ausgenommen von dieser Regelung sind Hotel-, industrielle oder rein gewerbliche, sportliche und öffentliche oder der Öffentlichkeit dienende Bauten. Bei Abtreppung der Hauptfassade ist die gesamte Gebäudelänge massgebend.

<sup>2</sup> Betreffend Grenz- und Gebäudeabstand gelten die Mindestabstände gemäss Art. 38 ff. BauG.

<sup>3</sup> Bei Bauten über zwei Geschossen ist der Grenzabstand für das gesamte Gebäude je weiteres Geschoss um 1 m zu erhöhen.

<sup>4</sup> Bei Bauten von mehr als 18 m Gebäudelänge ist ein Mehrlängenzuschlag zuzurechnen. Bei Bauten mit mehr als 12 m Fassadenhöhe ist der für viergeschossige Bauten geltende Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. (Art. 42 Abs. 7 und 8 BauG).

<sup>5</sup> Bei Bauten innerhalb reiner Gewerbe- und Industriezonen ist ein Mindestabstand von 4 m gemäss Art. 38 Abs. 2 BauG einzuhalten. Der Einwohnergemeinderat kann im Einzelfall, sofern es aus wohn- und arbeitsplatzhygienischen Gründen oder öffentlichen Interessen erforderlich ist, diesen Mindestabstand vergrössern. Gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen mit Wohnnutzung ist jedoch der Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag und gegenüber Nichtbauzonen der Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

<sup>6</sup> Bewegliche Bauteile müssen einen minimalen Abstand von 0,5 m ab Strassenrand und eine minimale lichte Höhe von 2,1 m aufweisen.

<sup>7</sup> Entlang von unübersichtlichen Strassenstrecken und in Gefahrenbereichen kann der Einwohnergemeinderat entsprechend der Gefährdung und der ökologischen Erfordernisse einen grösseren Abstand festlegen.

---

BauG Art. 43 Einfriedungen und Böschungen

---

**Art. 46** *Terrainveränderungen sowie Abbau und Deponie von Materialien*

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

<sup>2</sup> Der Abbau von Materialien in einem Volumen von über 50'000 m<sup>3</sup> und Deponien erfordern eine entsprechende Zone nach Art. 26 und sind nur aufgrund eines Abbau- bzw. Deponieplans (Quartierplan mit Teilinhalt gemäss Art. 20 BauG) zulässig.

---

BauG Art. 44 Gebäudemasse

a) Grundsatz

BauG Art. 45 b) Berechnung

---

**Art. 47** *Zusammenbau von Bauten*

<sup>1</sup> Sofern die Bauten nicht gleichzeitig erstellt werden, ist die auf die Grenze gestellte Fassade ansprechend zu gestalten.

<sup>2</sup> Zwischen den Bauten auf den einzelnen Grundstücken sind Brandmauern zu erstellen, die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen müssen.

**Art. 48** *Dachgeschosse*

Bei erreichter Vollgeschosszahl ist höchstens ein Dach- bzw. Attikageschoss zulässig.

**Art. 49** *Terrassenhäuser*

- <sup>1</sup> Terrassenhäuser sind zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- <sup>2</sup> Werden die Geschosse um mindestens das Mass der Geschosshöhe zurückversetzt, dürfen - in Abweichung von der Zonenbestimmung - maximal vier übereinanderliegende Geschosse erstellt werden.
- <sup>3</sup> Mit Ausnahme von Brüstungen darf bei Terrassenhäusern kein Gebäudeteil mehr als 8 m über den gewachsenen Boden hinausragen. Brüstungsmauern dürfen 1,2 m nicht übersteigen.
- <sup>4</sup> Im ganzen Gemeindegebiet von Ramersberg sind, auch im Rahmen von Quartierplänen, Terrassenhäuser nicht zulässig.

**Art. 50** *Mindestmasse bei Mehrfamilienhäusern*

- <sup>1</sup> Treppen, Korridore, Laubengänge usw., die der Erschliessung mehrerer Wohnungen dienen, haben eine Mindestbreite von 1,2 m aufzuweisen.
- <sup>2</sup> Es sind wohnungszugehörige Nebenräume wie Estrich-, Keller-, Abstellräume im Durchschnitt von 8 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen.
- <sup>3</sup> Einstellräume für Velos, Kinderwagen usw. sind leicht zugänglich und in genügender Grösse zu erstellen.

---

BauG Art. 46 Abstellflächen für Fahrzeuge

---

**Art. 51** *Motorfahrzeug-Abstellplätze*

<sup>1</sup> Bei allen Bauten ist für ausreichende Parkplätze oder Garagiermöglichkeiten auf oder unter privatem Grund zu sorgen. Es sind folgende Abstellflächen oder Garagen nach Massgabe des Bedürfnisses vorzusehen und auszubauen:

a) bei Wohnbauten:

1,5 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung (Aufrundung auf die nächste ganze Zahl); in Kägiswil: 2 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung,

b) bei Geschäftsbauten, Einkaufszentren, Büros sowie Kleingewerbe:

1 Abstellplatz oder Garage pro 30 m<sup>2</sup> Geschossfläche,

c) bei Hotelbauten, Gasthäusern und Pensionen:

1 Abstellplatz oder Garage pro vier Gast- und Personalbetten,

d) bei Cafés, Restaurants und Saalbauten (in Hotels Speisesaal-Sitzplätze um Gastbettenzahl reduziert): 1 Abstellplatz (nicht Garageplatz) pro vier Sitzplätze,

- e) bei gewerblichen und industriellen Betrieben sowie öffentlichen Bauten und Werken setzt der Einwohnergemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze fest.

Bei Bauten mit starkem motorisiertem Publikumsverkehr können die Anforderungen im Einzelfall erhöht werden.

Wo möglich sind mindestens 2/3 der Abstellplätze unterirdisch anzulegen.

<sup>2</sup> Bei zweckverändernden Umbauten und bei Vergrößerungen ermittelt sich der Mehrbedarf an Abstellplätzen gemäss Abs. 1. Unveränderte Gebäudeteile werden nicht in die Berechnung miteinbezogen.

<sup>3</sup> Können die Pflichtparkplätze nicht auf privatem Grund erstellt werden oder ist die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, so ist der Einwohnergemeinderat ermächtigt, gegen Entschädigung von dieser Verpflichtung zu entbinden. Die Einnahmen aus Ablösungen von Pflichtparkplätzen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten sowie deren Unterhalt zu verwenden. Der Einwohnergemeinderat erlässt einen entsprechenden Tarif, welcher dem fakultativen Referendum untersteht.

<sup>4</sup> Parkplätze, Abstell- und Verkehrsflächen sind soweit als möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu realisieren und mit Bäumen oder anderen Pflanzen zu begrünen.

<sup>5</sup> Motorfahrzeug-Abstellplätze und Garagen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

<sup>6</sup> Die Parkierungsanlagen bemessen sich nach den einschlägigen Schweizer-Normen (SNV, VSS).

#### **Art. 52** *Ausfahrten, Raum zwischen Bauflucht und Strasse*

<sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat kann die Beseitigung verkehrshindernder Anlagen verfügen.

<sup>2</sup> Türen und Tore dürfen nicht in das Strassen- und Trottoirgebiet hinein aufschlagen. Fensterläden sind in geöffnetem Zustand dicht an der Mauer zu befestigen. Feste niedere Anbauten wie Treppenstufen, Podeste, Wehrsteine können ausnahmsweise auch vor der Baulinie bewilligt werden; keinesfalls dürfen sie in die Fahrbahn- oder Trottoirfläche hineinragen.

<sup>3</sup> Für die Ausfahrten auf Kantonsstrassen ist die Bewilligung des kantonalen Baudepartementes einzuholen.

<sup>4</sup> Wo mit der späteren Erstellung eines Trottoirs zu rechnen ist, haben Einfriedungen, Abschrankungen usw. je nach der vorgesehenen Trottoirbreite einen Abstand von 1,5 m oder 2 m von der Strassengrenze einzuhalten. Der Einwohnergemeinderat kann ausnahmsweise kleinere Abstände bewilligen, sofern sich der Grundeigentümer verpflichtet, seine Anlagen beim Bau des Trottoirs auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zurückzusetzen.

#### **Art. 53** *Spielplätze und Freizeitanlagen*

<sup>1</sup> Bei Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen oder einer Gruppe von vier und mehr zusammengebauten Einfamilienhäusern sind besonnte, möglichst windgeschützte und

gefahrlos zugängliche Spielplätze und andere Freizeitanlagen, abseits vom Verkehr, auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grösse soll mindestens 20 % der gesamten Wohngeschossflächen betragen, wovon  $\frac{1}{2}$  dieser Flächen nicht mehr als 10 % Gefälle aufweisen darf. Dachgeschossflächen werden nur zu  $\frac{2}{3}$  angerechnet.

<sup>2</sup> Im Sinne von Art. 47 Abs.1 BauG ist mindestens  $\frac{1}{4}$  der erforderlichen Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche wetterunabhängig zu gestalten.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat kann, beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse und auf ein begründetes Gesuch hin, gegen Entschädigung Ausnahmen von diesen Bestimmungen gewähren. Solche Ersatzabgaben sind ausschliesslich für die Schaffung und den Unterhalt öffentlicher Spielplätze und Freizeitanlagen zu verwenden. Der Einwohnergemeinderat erlässt einen entsprechenden Tarif, welcher dem fakultativen Referendum untersteht.

<sup>4</sup> Spielplätze und Freizeitanlagen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

#### **Art. 54** *Schneefänge*

Bei Dächern, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind ab 15° Neigung Schneefänge anzubringen.

#### **Art. 55** *Bauausführung*

<sup>1</sup> Bei allen Bauarbeiten sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Betroffenen nötigen Vorkehren zu treffen.

<sup>2</sup> Sprengungen im überbauten Gebiet dürfen nur nach Vornahme der nötigen Sicherheitsmassnahmen durchgeführt werden.

<sup>3</sup> Abbrucharbeiten sind unter fachkundiger Leitung vorzunehmen. Das Umlegen von Wänden, Schornsteinen, Bäumen und dergleichen darf nicht gegen den öffentlichen Verkehrsraum und nur unter Beachtung aller Vorsichtsmassnahmen erfolgen. Staub ist durch hinreichende Befeuchtung der Baustelle zu vermeiden.

<sup>4</sup> Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbau) sind im Sinne der Lärmbekämpfung vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren einzusetzen. Die ausführenden Firmen sind von der Bauherrschaft oder der Bauleitung hierauf aufmerksam zu machen. In Zweifelsfällen ist der Einwohnergemeinderat vorgängig schriftlich anzufragen. Er ist berechtigt, den Einsatz störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten.

#### **Art. 56** *Unterhalt der Bauten*

<sup>1</sup> Werden infolge mangelnden Gebäudeunterhalts Personen oder Tiere gefährdet, so veranlasst der Einwohnergemeinderat nach erfolgloser Mahnung die Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers.

<sup>2</sup> Durch Brand oder Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Bauten sind innert der vom Einwohnergemeinderat gesetzten, angemessenen Frist wieder herzustellen oder ganz abzubauen.

#### **Art. 57**     *Immissionsschutz*

<sup>1</sup> Der Umbau und die Erweiterung bestehender Betriebe ist nur gestattet, sofern für die Nachbarschaft oder die Öffentlichkeit keine unzumutbaren Immissionen infolge Lärm, Rauch, Staub, Abgasen, Russ, Dunst, Geruch, Erschütterungen und dergleichen entstehen.

<sup>2</sup> Zur Verhinderung von Immissionen ist der Einwohnergemeinderat berechtigt, alle dem neuesten Stand der Technik entsprechenden Vorkehren an Bauten und Betriebseinrichtungen zu verlangen; dies sowohl bei bestehenden Betrieben als auch bei Neuanlagen.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt das Klagerecht nach Art. 684 ZGB.

<sup>4</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bundesgesetzgebung, insbesondere die Normen der Luftreinhalteverordnung und der Lärmschutzverordnung.

---

BauG	Art. 49	Energieverwendung
BauG	Art. 50	Behindertengerechtes Bauen
BauG	Art. 51	Beanspruchung öffentlichen Grundes, Duldung öffentlicher Einrichtungen

---

#### **Art. 58**     *Beanspruchung öffentlichen Grundes*

<sup>1</sup> Die vorübergehende Benutzung von öffentlichem Grund ist nur mit behördlicher Bewilligung gestattet. Dabei sind die nötigen Bedingungen hinsichtlich des Schutzes öffentlicher Einrichtungen, der öffentlichen Sicherheit und der Wiederinstandstellung festzulegen. Räumlich und zeitlich ist die Benutzung von öffentlichem Grund auf das unbedingt nötige Mass zu beschränken.

<sup>2</sup> Öffentliche Verkehrswege bei Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Verunreinigungen der Strassen durch Material-Transporte sind durch die verursachenden Baufirmen sofort auf eigene Kosten zu beseitigen. Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen und -entwässerungen usw. sind vor Beschädigungen zu schützen. Hydranten und Schieber müssen leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

<sup>3</sup> Bei Benützung von öffentlichem Grund sind Baustellen nachts ausreichend zu beleuchten.

<sup>4</sup> Für die Benützung von öffentlichem Grund kann die Einwohnergemeinde Gebühren erheben. Die Einwohnergemeinderäte haben einen entsprechenden Tarif zu erlassen, welcher dem fakultativen Referendum untersteht.

---

BauG	Art. 52	Verkehrsabwicklung
BauG	Art. 53	Ausnahmebewilligungen
BauG	Art. 54	Bestandesgarantie

---

---

	a) Grundsatz	
BauG	Art. 55	b) Erweiterung innerhalb der Bauzone
BauG	Art. 56	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

---

### **Art. 59**     *Ausnahmen*

Der Einwohnergemeinderat kann bei schützenswerten Interessen des Eigentümers im Rahmen von Art. 53 BauG von den Planungs- oder Bauvorschriften dieses Reglementes abweichende Bewilligungen erteilen.

## **2. Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle und Gebühren**

---

BauG	Art. 57	Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle
BauV	Art. 23	Arten von Verfahren
BauV	Art. 24	Bewilligungspflicht
	a)	Grundsatz
BauV	Art. 25	b) Vereinfachtes Verfahren
BauV	Art. 26	Bewilligungsfreie Bauvorhaben
BauV	Art. 27	Baugesuch
BauV	Art. 28	Beilagen
BauV	Art. 29	Baugespann und Bekanntmachung
BauV	Art. 30	Vereinfachtes Verfahren
BauV	Art. 31	Einsprachen
BauV	Art. 32	Baubewilligung
BauV	Art. 33	Wirkung des Vorentscheids
BauV	Art. 34	Beschwerden
BauV	Art. 35	Baubeginn und Geltungsdauer der Baubewilligung
BauV	Art. 36	Koordination des Baubewilligungsverfahrens
BauG	Art. 58	Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

---

### **Art. 60**     *Baubewilligung*

<sup>1</sup> Für das Baugesuch ist das beim Bauamt zu beziehende Formular zu verwenden. Es ist mit allen Unterlagen dem Bauamt zuhanden des Einwohnergemeinderates in fünf Exemplaren, für zusätzliche Bewilligungen von Einwohnergemeinde, Kanton oder Bund mit je einem zusätzlichen Exemplar, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen; die Pläne müssen mit Massstab und Himmelsrichtungen versehen sein.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat ist berechtigt, in Zweifelsfällen, unter vorheriger Absprache der Kostenfolge mit dem Gesuchsteller, über Bauvorhaben Gutachten einzuholen.

<sup>3</sup> Die öffentliche Planaufgabe erfolgt gemäss der öffentlichen Publikation im Amtsblatt des Kantons Obwalden.

<sup>4</sup> Einsprachen gegen Baubewilligungen sind schriftlich und begründet, im Doppel an den Einwohnergemeinderat einzureichen.

#### **Art. 61**     *Baukontrolle*

<sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat übt die Bauaufsicht aus; seinen Organen, insbesondere dem Bauamt und den Fachberatern, ist jederzeit freier Zutritt zur Baustelle und Einsichtnahme in die Ausführungspläne zu gewähren.

<sup>2</sup> Die Bauorgane nehmen namentlich folgende Kontrollen vor:

- das Schnurgerüst
- den Rohbau
- die Errichtung der Feuerungsanlagen vor dem Verputzen
- sämtliche Kanalisationsleitungen und -Anlagen vor dem Eindecken
- die Fertigstellung der Baute.

<sup>3</sup> Die Baukontrolle hat in der Regel binnen drei Tagen nach ergangener Anzeige zu erfolgen.

<sup>4</sup> Beanstandungen sind der Bauherrschaft bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Die Behebung gerügter Mängel ist erneut schriftlich anzuzeigen und zu kontrollieren.

<sup>5</sup> Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung von Bauvorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung wird durch die Kontrolltätigkeit der Baubehörde nicht aufgehoben.

---

BauG    Art. 59    Gebühren

---

#### **Art. 62**     *Gebühren*

Für die Behandlung von Gesuchen und amtlichen Verrichtungen für den Vollzug dieses Reglementes werden Gebühren erhoben. Der Einwohnergemeinderat erlässt einen entsprechenden Tarif, welcher dem fakultativen Referendum untersteht.

### **IV. Rechtsschutz**

---

BauG    Art. 60    Rechtsschutz

          a)    Legitimation

BauG    Art. 61    b)    Rechtsmittel

BauV    Art. 37    Inhalt der Einsprachen und Beschwerden

---

**Art. 63** *Beschwerderecht*

Die Rechtsschutz-Bestimmungen gemäss Art. 60 K BauG, insbesondere hinsichtlich Legitimation und Rechtsmittel, sind auch betreffend Entscheide und Verfügungen aufgrund dieses Reglementes anwendbar.

**V. Strafbestimmungen**

**Art. 64** *Strafbestimmungen*

<sup>1</sup> Übertretungen des Baugesetzes und des Bau- und Zonenreglementes werden gemäss Art. 62 BauG geahndet.

<sup>2</sup> Die Strafe enthebt nicht von der Pflicht, widerrechtlich ausgeführte Bauten oder Bauteile zu entfernen oder entsprechend der erteilten Baubewilligung zu ändern und anzupassen sowie die zur Beseitigung von Übelständen nötigen Vorkehren zu treffen.

**VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

---

BauG	Art. 63	Anpassung an das neue Recht und Weitergeltung bisherigen Rechts
BauG	Art. 64	Hängige Verfahren
BauG	Art. 65	Änderung bisherigen Rechts
BauV	Art. 39	Änderung bisherigen Rechts
BauV	An. 40	Aufhebung bisherigen Rechts
BauG	Art. 66	Vollzugsverordnung
BauG	Art. 67	Aufhebung bisherigen Rechts
BauG	Art. 68	Inkrafttreten
BauV	Art. 41	Inkrafttreten

---

**Art. 65** *Übergangsbestimmungen*

<sup>1</sup> Auf Flachdachbauten, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits bestehen und die die maximal zulässige Vollgeschosszahl erreichen, darf unter Einhaltung von Art. 45 Abs. 6 BauG ein Dachgeschoss erstellt werden, sofern dieses als Giebel- oder Schrägdach gestaltet wird, auch wenn dadurch die übrigen Zonenbestimmungen überschritten werden. Vorbehalten bleibt Art. 41 BZR.

<sup>2</sup> Wohnbauten (W2 und W3) sowie Wohn- und Gewerbebauten (WG2 und WG3), die vor Inkrafttreten dieses Reglementes erstellt wurden, dürfen unter Einhaltung der übrigen Zonenbestimmungen um- und ausgebaut oder ersetzt werden, auch wenn dadurch die zonengemässe Ausnützung überschritten wird. Das äussere Volumen der Bauten darf jedoch nur im Dachgeschoss bzw. im obersten Vollgeschoss, das im Dachgeschoss integriert ist, durch Lukarnen, Gauben und dergleichen vergrössert werden, wobei die Gestaltung ästhetisch befriedigen muss. Diese Bauvorhaben sind bewilligungspflichtig und es sind nur zonenkonforme Nutzungen zulässig.

<sup>3</sup> Wurde vor Inkrafttreten dieses Reglementes aufgrund von Quartierplänen das Nutzungsmass nach der altrechtlichen Ausnützungsziffer (AZ-Regelung) festgelegt, so gelten das festgelegte Mass und die bisherige Berechnungsweise. Eine Nutzung des Dachgeschosses innerhalb der bestehenden Dachhaut ist zulässig. Neue Untergeschosse sind zulässig und müssen bei der Ausnützung nicht angerechnet werden. Vorbehalten bleiben Änderungen am Quartierplan im Rahmen des Quartierplanverfahrens.

<sup>4</sup> Zur Zeit des Inkrafttretens von den Baubewilligungsbehörden noch nicht erledigte Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

<sup>5</sup> Für störende Gebäudeteile gemäss Art. 36 Abs. 3 gelten diese Übergangsbestimmungen nicht.

<sup>6</sup> Entstehen mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes Widersprüche zu Zonenplaninhalten, so gelten bis zur Anpassung des entsprechenden Zonenplanes die bisherigen Reglementsbestimmungen.

#### **Art. 66** *Aufhebung bisherigen Rechts*

Diesem Reglement widersprechende Bestimmungen werden unter Vorbehalt von Art. 65 Abs. 6 aufgehoben, namentlich:

- a) Bau und Zonenreglement der Dorfschaftsgemeinde Samen vom 9.12.1991/6.6.1993,  
Bau und Zonenreglement der Bezirksgemeinde Schwendi vom 11.12.1992/6.6.1993  
Bau und Zonenreglement der Bezirksgemeinde Kägiswil vom 31.5.1989  
Bau und Zonenreglement der Bezirksgemeinde Ramersberg vom 28.11.1993
- b) Teilbebauungsreglement und Teilbebauungsplan Kernzone Dorf 1: 500 der Dorfschaftsgemeinde Sarnen vom 9.12.1991/6.6.1993.

#### **Art. 67** *Inkrafttreten*

Dieses Bau- und Zonenreglement trat nach Annahme durch die Dorfschafts- bzw. Bezirksgemeindeversammlung und mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Genehmigt an der Dorfschaftsgemeindeversammlung vom	09.12.1997
Genehmigt an der Bezirksgemeindeversammlung Schwendi vom	10.12.1997
Genehmigt an der Bezirksgemeindeversammlung Kägiswil vom	12.12.1997
Genehmigt an der Bezirksgemeindeversammlung Ramersberg vom	28.11.1997

Der Präsident

Der Ratsschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt am: 06. Juli 1999

16. Jan. 1999

23. Juni 1998

09. März 1999

Nachträge:	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Regierungsrat
Teilzonenplan Lido	02.07.2008	17.02.2009
Teilzonenplan Parzelle Nr. 579, Kägiswiler Allmend	02.07.2008	25.11.2008
Teilzonenplan Feld, Sarnen	11.05.2010	26.10.2010