

**Bau- und Zonenreglement**  
 vom 29. November 1994

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Teil      **Allgemeine Bestimmungen****

Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Rechtscharakter	5
Art. 4	Zuständige Behörde	5
Art. 5	Gebühren	6
Art. 6	Benützung des öffentlichen Grundes	6
Art. 7	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund, vorbereitende Handlungen	6
Art. 8	Strassenbenennung, Häusernummerierung	7

**2. Teil      **Allgemeine, für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften****

2.1	<u>Bauziffern</u>	
Art. 9	Ausnutzungsziffer	7
Art. 10	Anrechenbare Bruttogeschossfläche	7
Art. 11	Anrechenbare Grundstückfläche	8
Art. 12	Verbot mehrfacher Berücksichtigung der gleichen Grundstückfläche	8
Art. 13	Ausnutzungsübertragung	8
2.2	<u>Baulinien</u>	
Art. 14	Zweck und Bedeutung	9
Art. 15	Wirkung	9

2.3	<u>Abstände</u>	
Art. 16	Grundsatz	9
Art. 17	Grenzabstand	9
Art. 18	Gebäudeabstand	10
Art. 19	Strassenabstand	10
Art. 20	Bauabstand zu Gewässern, Wäldern, Hecken, Einfriedungen und Böschungen	10
Art. 21	Ausnahmen bei den Abstandsvorschriften	11
2.4	<u>Anforderungen an Gebäude und Umgebung</u>	
Art. 22	Geschosse	11
Art. 23	Firsthöhe, Niveaupunkt und Kniestockhöhe	11
Art. 24	Gebäudelänge	11
Art. 25	Gestaltung des Daches	12
Art. 26	Baumaterial und Farbgebung	12
Art. 27	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	12
Art. 28	Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung	13
Art. 29	Stützmauern und Terrainveränderungen	13
Art. 30	Aussenantennen, Parabolempfänger, Sonnenkollektoren und dergleichen	13
2.5	<u>Verkehrsanlagen</u>	
Art. 31	Grundsätze des Neu- und Ausbaus von Verkehrslagen	13
Art. 32	Sammel- und Erschliessungsstrassen	14
Art. 33	Zufahrten	14
Art. 34	Ausfahrten, Ausgänge und Garagevorplätze	14
Art. 35	Abstellfläche für Fahrzeuge	15
Art. 36	Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	15
Art. 37	Schneefänge	15
2.6	<u>Sicherheit, Immissionsschutz, Gesundheit und Energie</u>	
Art. 38	Sicherheit von Bauten und Anlagen	16
Art. 38a	Gefahrenzonen	16
Art. 39	Sicherheit und Sauberkeit von Bauplätzen	16
Art. 40	Wohnhygiene	16
Art. 41	Raummasse	16
Art. 42	Isolation	17
Art. 43	Energie	17
Art. 44	Ausnahmen	17
Art. 45	Störende Betriebe	17
Art. 46	Bauten mit übermässigen Emissionen	17
Art. 47	Emissionsschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten	18
Art. 48	Rücksicht auf Betagte und Behinderte	18
Art. 49	Kinderspielplätze und Familiengärten	18
Art. 50	Ersatzabgabe für Kinderspielplätze	18
Art. 51	Entsorgung	19
Art. 52	Ablagerungen von Aushub	19

### **3. Teil      Zonenvorschriften**

#### **3.1      Zoneneinteilung und Zonenpläne**

Art. 53	Einteilung der Zonen und Nutzungen	20
Art. 54	Zonenpläne	21

#### **3.2.      Bauzonen**

Art. 55	Etappierung	21
Art. 56	Lärmbelastete Gebiete	21
Art. 57	Erstwohnungsanteil	22
Art. 58	Zonenfremde Betriebe	22
Art. 59	Dorfzone A (DA)	22
Art. 60	Dorfzone B (DB)	23
Art. 61	Dreigeschossige Wohnzone (W3)	23
Art. 62	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3)	23
Art. 63	Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)	23
Art. 64	Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)	24
Art. 65	Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2)	24
Art. 66	Gewerbezone (G)	24
Art. 67	Zone für gewerbliche Tierhaltung (gT)	25
Art. 68	Zone für öffentliche bauten und Anlagen (OBA)	25
Art. 69	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	25
Art. 70	Camping- und Badezone (CB)	25
Art. 71	Hotelzone (H)	26
Art. 72	Grünzone (Gr)	26
Art. 72a	Sonderbauzone Pfdli oberirdisch (SPfo)	26

#### **3.3      Nichtbauzonen**

Art. 73	Landwirtschaftszone (Lw)	27
Art. 74	Alpwirtschaftszone (Aw)	27
Art. 75	Naturschutzzone 1(Ns1)	27
Art. 76	Zone für Kiesverarbeitung (Kv)	28
Art. 77	Ablagerungszone (Ab)	28
Art. 78	Übriges Gebiet (üG)	28

#### **3.4      Überlagerte Zonen**

Art. 79	Ortsbildschutzzone (Os)	29
Art. 80	Archäologische Schutzzone (As)	29
Art. 81	Naturschutzzone 2 (Ns2)	29
Art. 82	Erholungs- und Freizeitzone (EF)	29
Art. 82a	Gewässerraumzone (Gw)	29
Art. 82b	Reservezone	30
Art. 82c	Freihaltezone für empfindliche Nutzung	30
Art. 82d	Sonderbauzone Lagerplatz (SL)	30
Art. 82e	Spezialzone Überlastkorridor A (SÜA)	30
Art. 82f	Spezialzone Überlastkorridor B (SÜB)	31
Art. 82g	Sonderbauzone Pfdli unterirdisch (SPfu)	32

3.5	<u>Abweichende Bestimmungen</u>	
Art. 83	Schutzvereinbarungen, Schutzverfügungen und -verordnungen	32
3.6	<u>Weitere Festsetzungen</u>	
Art. 84	Naturobjekte	32
Art. 85	Kulturobjekte	32
Art. 86	Gewässerschutzzonen	33
3.7	<u>Sondernutzungspläne</u>	
Art. 87	Quartierplan	33
Art. 88	Verhältnis des Quartiergestaltungsplanes zum Zonenplan	33
Art. 89	Quartierplanpflicht	34
Art. 90	Erlass und Genehmigung	34
Art. 91	Geltungsdauer und Abänderung	34
<b>4. Teil</b>	<b>Baubewilligungsverfahren</b>	
Art. 92	Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen	35
Art. 93	Baureife und Erschliessung	35
Art. 94	Bauplatzinstallationen	35
Art. 95	Abbrucharbeiten	36
Art. 96	Vorentscheid	36
Art. 97	Baugesuch und Beilagen	36
Art. 98	Baugespann	36
Art. 99	Entscheid	37
Art. 100	Meldepflicht	37
Art. 101	Baukontrollen	37
Art. 102	Planänderungen	37
Art. 103	Wechsel des Bauherrn oder Grundeigentümers	38
Art. 104	Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen	38
Art. 105	Rechtsmittel	39
<b>5. Teil</b>	<b>Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	
Art. 106	Hängige Gesuche	39
Art. 107	Strafbestimmungen und Verantwortlichkeit	39
Art. 108	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	39
Art. 109	Indexierte Abgaben	39
Art. 110	Inkrafttreten	39
<b>Anhang</b>		
Anhang 1	Tabelle Intensitäten der gravitativen Prozesse	41
Anhang 2	Kulturobjekte von regionaler und nationaler Bedeutung	42
Anhang 3	Kulturobjekte von lokaler Bedeutung	43

Die Einwohnergemeinde Giswil erlässt, gestützt auf die Art. 11 ff. des kantonalen Baugesetzes vom 12. Juni 1994<sup>1</sup>, die Naturschutzverordnung vom 30. März 1990<sup>2</sup> und die Denkmalschutzverordnung vom 30. März 1990<sup>3</sup> folgendes

## **Bau- und Zonenreglement vom 29. November 1994**

### **1. Teil: Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde Giswil.

<sup>2</sup> Es dient insbesondere dazu

- a. den Boden haushälterisch zu nutzen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten,
- b. eine geordnete und wohnliche Bauweise zu gewährleisten,
- c. die räumlichen Interessen der Landwirtschaft zu wahren,
- d. die landschaftlich bedeutenden Elemente zu schützen,
- e. die Interessen von Gewerbe und Tourismus zu fördern.

#### **Art. 2 Geltungsbereich**

Dieses Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

#### **Art. 3 Rechtscharakter**

<sup>1</sup> Die Bestimmungen dieses Reglementes sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen weder abgeändert noch aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben in allen Fällen dem Reglement vorgehende zwingende Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

#### **Art. 4 Zuständige Behörde**

<sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Einwohnergemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.

---

<sup>1</sup> GDB 710.1

<sup>2</sup> GDB 786.11

<sup>3</sup> GDB 451.21

<sup>2</sup> Die vom Einwohnergemeinderat gewählte Baukommission begutachtet die Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen. Sie bewilligt zudem Baugesuche im vereinfachten Verfahren.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat ist berechtigt, wichtige Baufragen sowie grössere Bauvorhaben durch neutrale Fachleute auf Kosten der Gesuchsteller begutachten zu lassen.

## **Art. 5 Gebühren<sup>5</sup>**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erhebt für die Durchführung von Baubewilligungs- und Raumplanungsverfahren eine Gebühr.

<sup>2</sup> Er erlässt ein diesbezügliches Reglement.

## **Art. 6 Benützung des öffentlichen Grundes**

<sup>1</sup> Wer öffentlichen Grund für private Zwecke vorübergehend (Bauarbeiten, Materialdeponien usw.) oder dauernd (Unterniveaubauten, Balkone, Erker, usw.) beanspruchen will, bedarf einer Bewilligung des Eigentümers, der dafür eine angemessene Gebühr verlangen kann.

<sup>2</sup> Für jede derartige Benützung ist eine Gebühr zu leisten. Sie beträgt pro Quadratmeter beanspruchter Fläche folgenden Prozentsatz des Verkehrswertes des an den öffentlichen Grund anstossenden Grundstückes:

- a. bleibende Baugrubenumfassungen und Vorsprünge unter Niveau 10 %,
- b. Sockel, Säulen, Pfeiler, Gesimse, Schaukästen und dergleichen im Erdgeschoss 20 %,
- c. Erker pro Stockwerk 12 %,
- d. Balkone pro Stockwerk 4 %,
- e. Vordächer, soweit sie 1.50 m über die Fassade auskragen, 5 %,
- f. vorübergehende Nutzungen Fr. 1.00 pro Tag.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat kann die Gebühr ermässigen, wenn für die in Absatz 2 erwähnten Bauteile ein öffentliches Interesse besteht.

<sup>4</sup> Für die Benützung des öffentlichen Grundes ist ein Gesuch mit entsprechenden Plänen einzureichen. Es kann bewilligt werden, soweit der Verkehr, die Sicherheit oder andere öffentliche Interessen dies zulassen.

<sup>5</sup> Werden öffentliche Einrichtungen, Leitungen, Anlagen, Bäume, etc. bei Bauarbeiten beschädigt, sind sie vom Bauherrn nach den Weisungen des Einwohnergemeinderates auf eigene Kosten zu beheben. Der Einwohnergemeinderat kann mit der Bewilligung eine Sicherstellung verlangen.

## **Art. 7 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen**

<sup>1</sup> Erfordert es das öffentliche Interesse, können die Organe der Gemeinde der Wasser- und Energieversorgung auf Privatgrundstücken und an privaten Bauten unentgeltlich Zeichen und Einrichtungen, wie Strassentafeln, Verkehrssignale, Hinweistafeln für Verteilnetze, Vorrichtungen für Fahrleitungen und Beleuchtungen, Hydranten, usw. anbringen lassen. Dabei sind die Wünsche der betroffenen Grundeigentümer für Art und Standort der Anbringung soweit als möglich zu berücksichtigen. Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Die Kosten für das Erstellen, Unterhalten, Verlegen und Entfernen dieser Anlagen und für die notwendigen Anpassungsarbeiten tragen die Berechtigten.

---

<sup>4</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>5</sup> Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2011, in Kraft seit 12. April 2012

<sup>3</sup> Massnahmen zur Vorbereitung von Planung und Projektierung wie Begehungen, Planaufnahmen, Vermessungen und Bodenuntersuchungen sind zu dulden. Sie sind im voraus dem Besitzer des betroffenen Grundstückes in angemessener Weise anzuzeigen. Allfällig entstehender Schaden ist zu ersetzen.

## **Art. 8 Strassenbenennung, Häusernummerierung**

Die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Plätze und Wege und die Häusernummerierung ist Sache des Einwohnergemeinderates, der begründete Wünsche nach Möglichkeit zu berücksichtigen hat. Die kantonale Nomenklaturkommission ist anzuhören.

## **2. Teil: Allgemeine, für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften**

### 2.1 Bauziffern<sup>6</sup>

#### **Art. 9 Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

#### **Art. 10 Anrechenbare Geschossfläche**

<sup>1</sup> Als anrechenbare Geschossfläche gelten die tatsächlichen Flächen des abgeschlossenen Raumes aller Geschosse, ohne Aussenmauern.<sup>7</sup>

<sup>2</sup> Angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen. Kann ein Raum ohne wesentliche bauliche Massnahmen als Wohn- und Gewerberaum verwendet werden, ist er unabhängig von anderslautenden Bezeichnungen des Verwendungszweckes in den massgeblichen Plänen anzurechnen.

<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden:

- a. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen sowie Zivilschutzräume,
- b. Heizräume, Räume für Energiespeicher und Brennstofflagerräume,
- c. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage,
- d. mehrheitlich unter Terrain liegende Lagerräume ohne ständige Arbeitsplätze,
- e. Geschossflächen, über welchen die lichte Raumhöhe weniger als 1.70 m beträgt,
- f. Korridore, Treppen, Podeste und Lifte, soweit sie im betreffenden Geschoss keine anrechenbaren Räume erschliessen,
- g. Bastel-, Fitness- und Saunaräume und dergleichen im Ausmass von höchstens 16 m<sup>2</sup> im Untergeschoss von Einfamilienhäusern oder entsprechende Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen,

---

<sup>6</sup> vgl. Art. 15 Baugesetz

<sup>7</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

- h. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, usw.
- i. überdeckte offene Dachterrassen, offene Erdgeschosshallen, sowie offene, ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen,
- k. unbeheizte Wintergärten im Ausmass von höchstens 16 m<sup>2</sup>, die durch die Aussenwand vom übrigen Gebäude abgetrennt sind,
- l. bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, wenn damit die Anforderungen an eine gute Wärmeisolation erfüllt werden.

#### **Art. 11 Anrechenbare Grundstückfläche**

<sup>1</sup> Als anrechenbare Grundstückfläche gilt die vermessene, einer Bauzone zugeordnete Parzellenfläche.

<sup>2</sup> Nicht angerechnet werden:

- a. bestehende oder in einem genehmigten Quartierplan, Umlegungsplan, Strassenprojekt vorgesehene Fahrbahn- und Trottoirflächen,
- b. Flächen, die gestützt auf einen genehmigten Zonenplan, Quartierplan, Umlegungsplan oder Strassenprojekt zu öffentlichen Zwecken abgetreten werden müssen,
- c. Wälder und Gewässer,
- d. projektierte, der Öffentlichkeit dienende Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet ist,
- e. bereits bis zur zulässigen Ausnützung ausgenützte Bauzonenflächen.

<sup>3</sup> Zufahrten gelten als anrechenbare Grundstücksflächen.

#### **Art. 12 Verbot mehrfacher Berücksichtigung der gleichen Grundstückfläche**

<sup>1</sup> Eine Grundstückfläche, die beim Bau eines Gebäudes bereits einmal für die Einhaltung der höchst zulässigen Ausnutzungsziffer verwendet wurde, darf nicht noch einmal für eine Baute in Anspruch genommen werden.

<sup>2</sup> Ganz oder teilweise überbaute Grundstücke dürfen nur so geteilt werden, dass die Ausnutzungsziffer sowohl im einzelnen wie auch im gesamten eingehalten ist. Vorbehalten wird die Regelung der Ausnutzung im Rahmen von Quartierplänen. Der Einwohnergemeinderat kann verlangen, dass die Einhaltung dieser Vorschrift durch eine Dienstbarkeit oder eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung sichergestellt wird.

#### **Art. 13 Ausnutzungsübertragung**

<sup>1</sup> Das Recht auf die nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstückes kann auf ein anderes Baugrundstück übertragen werden, wenn die beiden Grundstücke benachbart sind und in der gleichen Bauzone liegen.

<sup>2</sup> Die Ausnutzung auf dem einen Baugrundstück darf um höchstens 0.1 erhöht werden.

<sup>3</sup> Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende private Strassen und Wege sowie kleinere Gewässer hindern die Ausnutzungsübertragung nicht.

<sup>4</sup> Die Übertragung von Ausnutzung ist im Grundbuchblatt des Grundstückes, das Ausnutzung abgibt, als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

## 2.2 Baulinien<sup>8</sup>

### **Art. 14 Zweck und Bedeutung**

<sup>1</sup> Die Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüber Verkehrsanlagen und Leitungen, andern Grundstücken, Gewässern, Wäldern, geschützten Hecken und Ufergehölzen, Natur- und Kulturobjekten und Aussichtspunkten.

<sup>2</sup> Die Baubegrenzungslinien bestimmen die freizuhaltenden Flächen und jene Flächen, innerhalb derer die Bauten zu liegen kommen.

<sup>3</sup> Bei einer Abweichung von den kantonalen Mindestabstandsvorschriften bleibt die Genehmigung durch das zuständige Departement vorbehalten.

### **Art. 15 Wirkung**

<sup>1</sup> Baulinien können bei Zonenplänen, Bebauungsplänen, Teilbebauungsplänen, Quartierplänen und Strassenprojekten festgelegt werden.

<sup>2</sup> Die Baulinien und Baubegrenzungslinien gelten auch für bestehende Bauten und Anlagen, namentlich bei deren Wiederaufbau.

<sup>3</sup> An bestehenden Bauten und Anlagen, die über die Baulinie hinausragen, dürfen ausser dem ordentlichen Unterhalt keine Veränderungen (An-, Um- und Aufbauten) vorgenommen werden. Der Einwohnergemeinderat kann geringfügige Veränderungen gestatten, wenn die öffentlichen Interessen gewahrt werden. Auskragungen über Baulinien kantonalen Rechts bedürfen der kantonalen Genehmigung.

<sup>4</sup> Es kann vorgeschrieben werden, dass an die Baulinien und Baubegrenzungslinien zu bauen ist.

<sup>5</sup> Baulinien und Baubegrenzungslinien gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

## 2.3 Abstände<sup>9</sup>

### **Art. 16 Grundsatz**

<sup>1</sup> Für die Abstände gegenüber Grenzen, benachbarten Gebäuden, Gewässern, Wäldern und Strassen, Bahnlinien<sup>10</sup> und Hochspannungsleitungen<sup>11</sup> gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetze.

<sup>2</sup> Bei den gesetzlichen Abständen handelt es sich um Minimalabstände.

### **Art. 17 Grenzabstand**

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

---

<sup>8</sup> vgl. Art. 23 Baugesetz

<sup>9</sup> vgl. Art. 38 bis 43 Baugesetz

<sup>10</sup> vgl. eidg. Eisenbahngesetz, SR 742.101

<sup>11</sup> vgl. eidg. Starkstromverordnung, SR 734.2

<sup>2</sup> Der Grenzabstand beträgt:

- a. bei Bauten bis zu zwei Vollgeschossen mindestens 4.00 m,
- b. bei Bauten bis zu drei Vollgeschossen mindestens 5.00 m,
- c. bei Bauten bis zu vier Vollgeschossen mindestens 6.00 m.

<sup>3</sup> In den Dorfzonen kann der Grenzabstand aus Gründen der Wahrung des Ortsbildes gegenüber Abs. 2 lit. a. - c. um 1.00 m reduziert werden.

<sup>4</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, usw. werden beim Grenzabstand nur mitberechnet, soweit ihre Ausladung 1.50 m, bei Klein- und Kleinstbauten 0.50 m, übersteigt. Sie dürfen Baulinien längs Strassen um höchstens 1.00 m überkragen, sofern bei bestehenden oder geplanten Trottoirs eine lichte Höhe von mindestens 3.00 m eingehalten und das Strassenprofil freigehalten wird.

<sup>5</sup> Der Grenzabstand für unterirdische Bauten und der Zusammenbau an der Grenze bestimmt sich nach dem kantonalen Baugesetz.

<sup>6</sup> Für die Messweise des Grenzabstandes und die Berechnung des Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlages gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.

## **Art. 18 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

## **Art. 19 Strassenabstand**

Wo keine Baulinie besteht und das kantonale<sup>12</sup> oder eidgenössische Recht nichts anderes vorschreibt, ist beidseits von öffentlichen Strassen in Bauzonen ab deren Mitte gemessen ein Abstand von 8.00 m einzuhalten. Für die als Kulturobjekt bezeichneten Bauten und Baugruppen können Ausnahmen gestattet werden.

## **Art. 20 Bauabstand zu Gewässern, Wäldern, Hecken, Einfriedungen und Böschungen<sup>13</sup>**

<sup>1</sup> Der Abstand zu Seen und Fliessgewässern bemisst sich ab oberer Böschungskante, bei Dämmen ab äusserem Böschungsfuss. Bei Dämmen beträgt er mindestens 4.00 m.

<sup>2</sup> Wo keine Baulinie besteht, sind im übrigen gegenüber Gewässern und Wäldern folgende Abstände einzuhalten:

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| - Seeabstand:  | 10.00 m (gemäss kantonaler Regelung) |
| - Flüsse und grössere Bäche<br>(Lau, Giswiler Aa, Melchaa, Dreiwässerkanal): | 10.00 m                              |
| - Übrige Bäche:  | 6.00 m                               |
| - Waldabstand:   | 20.00 m (gemäss kantonaler Regelung) |

<sup>3</sup> Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- bzw. Buschstöcke von Hecken sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- |                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| - Hochbauten aller Art              | 4.00 m |
| - Abgrabungen gegenüber Hochstämmen | 3.00 m |
| - Abgrabungen gegenüber Gebüsch     | 2.00 m |
| - Aufschüttungen                    | 1.00 m |

---

<sup>12</sup> vgl. Art. 40 und 42 Baugesetz

<sup>13</sup> vgl. Art. 40, 42 und 43 Baugesetz

<sup>4</sup> Für Einfriedungen und Böschungen gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.<sup>14</sup>

#### **Art. 21 Ausnahmen bei den Abstandsvorschriften**

<sup>1</sup> Von den Abstandsvorschriften können namentlich Ausnahmen gestattet werden:

- a. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile,
- b. bei bestehenden Gebäuden für Isolationen gegen Wärmeverluste,
- c. innerhalb von Bebauungs- oder Quartierplänen, wobei gegen die Nachbargrundstücke die ordentlichen Abstände zu wahren sind,
- d. für Lärmschutzeinrichtungen,
- e. bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage,
- f. in weiteren im Reglement vorgesehenen Fällen.

<sup>2</sup> Soweit eine Ausnahmegenehmigung eine Abweichung von den kantonalen Mindestvorschriften beinhaltet, bedarf sie der Genehmigung durch das zuständige Departement.<sup>15</sup>

### 2.4 Anforderungen an Gebäude und Umgebung

#### **Art. 22 Geschosse**

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss gilt ein Geschoss, das zu mehr als der Hälfte seiner Aussenfläche über dem gewachsenen oder tiefergelegten neuen Terrain liegt.

<sup>2</sup> Als Untergeschoss gilt jedes Geschoss, das zu mehr als der Hälfte unter dem gewachsenen oder tiefergelegten neuen Terrain liegt. Talseits darf kein weiteres Untergeschoss sichtbar sein.<sup>16</sup>

<sup>3</sup> Als Dachgeschosse gilt ein Geschoss, bei dem nicht mehr als 60 % der Vollgeschossfläche die lichte Raumhöhe von 2.40 m überschreiten. Dasselbe gilt bei Flachdachbauten sinngemäss für Attikageschosse.

#### **Art. 23 Firsthöhe, Niveaupunkt und Kniestockhöhe<sup>17</sup>**

<sup>1</sup> Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Firstes.

<sup>2</sup> Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt eines Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Übersteigt die Gebäudetiefe in der Fallinie 12.00 m, darf der Niveaupunkt nicht höher angenommen werden, als er sich bis 12.00 m Gebäudetiefe ergibt.

<sup>3</sup> .....<sup>18</sup>

#### **Art. 24 Gebäudelänge**

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge darf in der Regel 36.00 m nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Bei rechteckigen Gebäuden ist die längere Aussenkante, bei anderen Grundrissformen die längere Seite des kleinsten umschreibenden Rechteckes für die maximale Gebäudelänge massgebend.

---

<sup>14</sup> vgl. Art. 43 Baugesetz

<sup>15</sup> vgl. Art. 53 Abs. 3 Baugesetz

<sup>16</sup> vgl. Art. 45 Baugesetz

<sup>17</sup> vgl. Art. 45 Baugesetz

<sup>18</sup> Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>3</sup> Eingeschossige Bauten und Bauteile im Sinne des kantonalen Baugesetzes<sup>19</sup> sowie vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegende Unterniveaubauten werden bei der maximalen Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

<sup>4</sup> Für Gewerbebauten, insbesondere Produktionsbetriebe, können Ausnahmen bewilligt werden.<sup>20</sup>

#### **Art. 25 Gestaltung des Daches**

<sup>1</sup> Dachneigungen, Materialien und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> In der Zone Diechtersmatt und Durnacheli sowie in den Gewerbebezonen sind Flachbauten sowie flach- und steilgeneigte Walm-, Pult- oder Satteldächer für Haupt-, An- und Nebenbauten gestattet.<sup>21</sup>

<sup>3</sup> In den übrigen Zonen sind nur Sattel- und Walmdächer gestattet, deren First in der Regel gegen die Hangneigung gerichtet ist. Die Neigung der Dachflächen hat sich in einem Winkel von 18 – 35° (alter Teilung) zu bewegen. Flachdächer sind hier nur bei eingeschossigen Anbauten erlaubt.<sup>22</sup>

<sup>4</sup> Der Einwohnergemeinderat kann von den Dachvorschriften Ausnahmen bewilligen:

- a. im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes,
- b. bei schwierigen topographischen Verhältnissen,
- c. wenn eine historische Bauform erhalten oder nachgebaut wird,
- d. wenn sich durch eine andere Dachform, z.B. in Anlehnung an bestehende Bauten, eine eindeutig bessere Lösung ergibt.

#### **Art. 26 Baumaterial und Farbgebung**

<sup>1</sup> Die Aussensichtflächen und Bedachungsmaterialien haben sich in das Quartier- und Landschaftsbild einzuordnen und sind diskret zu halten.

<sup>2</sup> Als Bedachung sind insbesondere folgende Materialien erlaubt: Ziegel, nicht glänzend, Naturfarbe oder engobiert; Naturschiefer; Eternit dunkel; Kupfer unbehandelt, extensiv begrünte Dächer.<sup>23</sup>

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat ist berechtigt, sich Farbmuster zur Genehmigung vorlegen zu lassen.

<sup>4</sup> Bei der Bautechnik, der Wahl der Baumaterialien und der Oberflächenbehandlungsmittel sind die Anforderungen der eidgenössischen Stoffverordnung<sup>24</sup> einzuhalten. Die Erkenntnisse der Baubiologie sollen berücksichtigt werden.

<sup>5</sup> Der Einwohnergemeinderat kann von den Vorschriften über die Bedachungsmaterialien Ausnahmen bewilligen:

- a. wenn eine historische Bauform erhalten oder nachgebaut wird,
- b. wenn sich durch andere Materialien, z.B. in Anlehnung an bestehende Bauten, eine eindeutig bessere Lösung ergibt.

#### **Art. 27 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

---

<sup>19</sup> vgl. Art. 42 Abs. 7 Baugesetz

<sup>20</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>21</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>22</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>23</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>24</sup> SR 814.013

## **Art. 28 Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung**

<sup>1</sup> Die Gebäudeumgebung ist angemessen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Soweit möglich und zweckmässig sind vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten.

<sup>2</sup> Im Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind die im Zonenplan in der Umgebung eines Bauvorhabens auf dem gleichen Grundstück eingetragenen Ufergehölze und Randbepflanzungen, soweit sie fehlen, zu ergänzen und zusammen mit den bezeichneten Naturobjekten zu erhalten.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat kann im Rahmen der Quartierpläne und der Baubewilligungen weitere Auflagen machen und die Ausarbeitung eines Umgebungsplanes verlangen.

<sup>4</sup> Flächen in der Umgebung von Gebäuden sollen möglichst nicht versiegelt oder zumindest mit sickerfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen) versehen werden.<sup>25</sup>

## **Art. 29 Stützmauern und Terrainveränderungen**

<sup>1</sup> Stützmauern und Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Mauern sind soweit als möglich zu begrünen.

<sup>2</sup> In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, usw. den topographischen Verhältnissen anzupassen.

## **Art. 30 Aussenantennen, Parabolempfänger, Sonnenkollektoren und dergleichen**

Aussenantennen, Parabolempfänger und dergleichen haben sich in die Umgebung einzugliedern und sind diskret anzubringen. Sonnenkollektoren sind nach Möglichkeit in die Gebäudehülle zu integrieren.

## 2.5 Verkehrsanlagen<sup>26</sup>

### **Art. 31 Grundsätze des Neu- und Ausbaus von Verkehrsanlagen**

<sup>1</sup> Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen richten sich nach dem kommunalen Verkehrsrichtplan.

<sup>2</sup> Die Verkehrsflächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass die Bedürfnisse der einzelnen Verkehrsteilnehmer zweckmässig und angemessen befriedigt werden und der motorisierte Verkehr in Wohnquartieren beruhigt werden kann. Die Empfehlungen der BfU sind zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Das im Richtplan enthaltene Fusswegnetz ist im Rahmen der Bauprojekte zu gewährleisten und etappenweise zu realisieren. Der Einwohnergemeinderat ist zuständig für die Planung und Realisierung des Fusswegnetzes. Der Richtplan für das Fusswegnetz wird in den Verkehrsrichtplan integriert.<sup>27</sup>

<sup>4</sup> Der Einwohnergemeinderat erhebt für den Bau und Unterhalt von Strassen und Wegen Beiträge von den interessierten Grundeigentümern gemäss einem Erschliessungsreglement.

---

<sup>25</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>26</sup> vgl. Art. 13 Baugesetz

<sup>27</sup> vgl. Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege

### **Art. 32      Sammel- und Erschliessungsstrassen**

<sup>1</sup> Sammelstrassen dienen der Groberschliessung. Sie sind in der Regel als Strassen mit zwei Fahrstreifen auszubilden.

<sup>2</sup> Die höchstzulässige Steigung beträgt 12 %, in Kurven am Innenrand gemessen. Der Einwohnergemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

<sup>3</sup> Erschliessungsstrassen dienen der Feinerschliessung.

<sup>4</sup> Erschliessungsstrassen, die Wohnquartiere mit weniger als 50 Wohneinheiten erschliessen, dürfen als einstreifige Strassen ohne Gehweg angelegt werden. Solche Strassen haben eine Breite von mindestens 3.00 m, beidseitig ein mindestens 0.50 m breites Bankett sowie die erforderlichen, auf Sichtdistanz angeordneten Ausweichstellen und Wendeplätze aufzuweisen. Im Strassenraum dürfen keine Fahrzeuge abgestellt werden.

<sup>5</sup> Der Einmündungsbereich in eine übergeordnete Strasse ist auf eine Länge von mindestens 10.00 m zweistreifig auszubilden. Für Einmündungen und Zufahrten auf Kantonsstrassen ist kantonales Recht vorbehalten.<sup>28</sup>

<sup>6</sup> Der Einwohnergemeinderat kann verkehrsberuhigende und gestalterische Elemente wie Bepflanzungen, Pflästerungen und dergleichen anordnen.

<sup>7</sup> In den Dorfzonen und in Schutzzonen ist den Ansprüchen des Ortsbildschutzes Vorrang vor den Anforderungen normengerechter Erschliessung einzuräumen.

### **Art. 33      Zufahrten**

<sup>1</sup> Für die Erschliessung der Grundstücke gelten die bundesrechtlichen Vorschriften. Grundstückzufahrten haben den Anforderungen an Erschliessungsstrassen zu genügen.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat ist berechtigt, im Einzelfall den Verhältnissen angepasste Vorschriften über Breite und Art der Ausführung der Zufahrt zum Baugrundstück, einschliesslich dem Ableiten oder Versickernlassen des Niederschlagswassers zu erlassen.

<sup>3</sup> Für die öffentlichen Dienste, insbesondere die Feuerwehr, muss der unmittelbare Zugang zu Gebäuden gewährleistet sein. Im übrigen kann die Zufahrt bei den Autoabstellplätzen enden, wenn diese nicht mehr als 60 m vor den am weitesten entfernt liegenden Gebäuden angeordnet sind.

### **Art. 34      Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze**

<sup>1</sup> Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze auf Strassen, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht behindert oder gefährdet werden.

<sup>2</sup> Ein- und Ausfahrten auf öffentlich befahrenen Strassen dürfen höchstens 18 % Steigung aufweisen und sind mit einem Radius von 3.00 m auszurunden. Auf einer Tiefe von 2.00 m von der Fahrbahn oder dem Trottoir her darf das Gefälle nicht mehr als 3 % betragen.

<sup>3</sup> Die Garagenvorplätze müssen so gross sein, dass die Fahrzeuge vor der Garage abgestellt werden können, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn in Anspruch zu nehmen. Die Vorplätze sind so anzulegen, dass die ungehinderte Zu- und Wegfahrt bei allen Garagen jederzeit gewährleistet ist.

<sup>4</sup> Die Vorplatzlänge hat mindestens 6.00 m zu betragen. Für grössere Fahrzeuge ist sie entsprechend zu vergrössern.

<sup>5</sup> Bestehen unter Terrain liegende Einstellgaragen, kann auf die Anlage von Vorplätzen verzichtet werden. Bei Strassen, die keinen Durchgangsverkehr aufweisen, kann der Einwohnergemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften über die Vorplätze gestatten.

---

<sup>28</sup> vgl. Art. 7 des Gesetzes über den Neu- und Ausbau der Kantonsstrassen

### **Art. 35      Abstellflächen für Fahrzeuge**

<sup>1</sup> Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten ist auf privatem Grund für ausreichend Ein- und Abstellflächen für Autos, Mopeds, Velos, usw. zu sorgen.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat setzt die Mindestzahl der Abstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest, wobei Bruchteile von Abstellplätzen auf die nächste ganze Zahl aufzurunden sind:

- a. bei Wohnbauten 1.5 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung,
- b. bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz als ein Abstellplatz berechnet werden,
- c. bei Geschäftsbauten, Büros sowie Kleingewerbe ein Abstellplatz oder Garage pro 30 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche,
- d. bei Hotelbauten und Pensionen ein Abstellplatz oder Garage pro vier Gast- oder Personalbetten,
- e. bei Cafés, Restaurants und Saalbauten (in Hotels Speisesaal-Sitzplätze um Gastbettenzahl reduziert) ein Abstellplatz (nicht Garageplatz) pro vier Sitzplätze,
- f. bei anderen Nutzungen wie gewerblichen Betrieben, öffentlichen Bauten, usw., setzt der Einwohnergemeinderat die erforderliche Anzahl aufgrund der Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) fest.

<sup>3</sup> Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Einwohnergemeinderat, auch nachträglich, eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen. In der Ortsbildschutzzone oder aus anderen wichtigen öffentlichen Interessen kann er die Anzahl der Abstellplätze beschränken.

<sup>4</sup> Die vorgeschriebenen Abstellplätze für Personenwagen sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren. Offene Abstellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

<sup>5</sup> Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

<sup>6</sup> Der Einwohnergemeinderat kann im Einzelfall für die Gestaltung und Begrünung sowie für die Einordnung von Abstellplätzen in das Ortsbild Vorschriften erlassen.

### **Art. 36      Ersatzabgabe für Autoabstellplätze**

<sup>1</sup> Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen nicht realisiert werden, so ist der Einwohnergemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 5'000.--, angepasst an den Luzerner Baukostenindex. Die Ersatzabgabe ist innert zehn Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde hat die Abgaben in einen Fonds zu legen, der zur Schaffung und Erhaltung von Parkraum verwendet wird.

### **Art. 37      Schneefänge**

Auf Dächern, die eine Neigung von 22° und mehr aufweisen, sind gegen öffentlich begehbare Flächen, wie Strassen, Trottoirs, Fusswege oder Vorplätze und dergleichen, Schneefänge anzubringen.

**Art. 38 Sicherheit der Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Für die Sicherheit von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

<sup>2</sup> Alle Neu-, An- und Umbauten sind nach den massgebenden SIA-Normen zu erstellen.<sup>29</sup>

<sup>3</sup> .....

**Art. 38a Gefahrenzonen<sup>31</sup>**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzonen bezeichnet die durch Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedrohte Gebiete. Massgebend für Gefahrenart und –intensität sind die Gefahrenkarte und der dazugehörige Gefahrenbericht.

<sup>2</sup> In den Gefahrengebieten mit erheblicher Gefährdung (rot) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und/oder Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und/oder Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz und nach Beurteilung durch die zuständigen kantonalen Stellen zulässig.

<sup>3</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdung sind im Baubewilligungsverfahren sachgerechte Objektschutzmassnahmen festzulegen. Diese werden mit Auflagen sichergestellt. Massgebend ist die Tabelle "Intensitäten der gravitativen Prozesse". (Anhang 1)

<sup>4</sup> Der Nachweis, dass dem Schutz vor den Naturgefahren genügend Rechnung getragen wird, ist vom Gesuchsteller zuhanden der Baubewilligungsbehörde zusammen mit dem Baugesuch zu erbringen.

**Art. 39 Sicherheit und Sauberkeit bei Bauplätzen**

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

<sup>2</sup> Sprengungen, Abbrucharbeiten und dergleichen dürfen nur dann durchgeführt werden, wenn die nötigen Sicherheitsbestimmungen erfüllt sind.

<sup>3</sup> Öffentliche Verkehrsräume sind bei Baustellen in gutem und sauberem Zustand zu halten. Leitungen, Vermessungsfixpunkte, etc. sind vor Beschädigungen zu schützen.

**Art. 40 Wohnhygiene**

<sup>1</sup> Wohn- und Schlafräume müssen mit Fenstern versehen sein, die unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Die Fensterfläche hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen.

<sup>2</sup> Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen genügend belichtet und belüftbar sein und sind gegen Feuchtigkeit und Lärm fachgerecht zu schützen.

**Art. 41 Raummasse**

<sup>1</sup> Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume müssen ihrer Zweckbestimmung entsprechend genügend gross sein.

---

<sup>29</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>30</sup> Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>31</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern haben die Wohn- und Schlafräume eine Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> und eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m aufzuweisen. Im Dach- und Untergeschoss und bei Einfamilienhäusern genügt eine Höhe von mindestens 2.10 m; in abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens bei der Hälfte der anrechenbaren Bodenfläche eingehalten werden.

#### **Art. 42 Isolation**

Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind gegen Lärm, Feuchtigkeit, Wärmeverlust sowie schädliche Temperatur- und Witterungseinflüsse fachgerecht zu isolieren.

#### **Art. 43 Energie**

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.<sup>32</sup>

#### **Art. 44 Ausnahmen**

Der Einwohnergemeinderat kann aus wichtigen Gründen, insbesondere bei Umbauten und zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, Ausnahmen von den Bestimmungen der Art. 40 - 43 gestatten.

#### **Art. 45 Störende Betriebe**

<sup>1</sup> Nach dem Ausmass ihrer Einwirkung auf die Umgebung werden Betriebe unterschieden in:

- nicht störend
- mässig störend
- stark störend.

<sup>2</sup> Als nicht störend gelten Betriebe, deren Einwirkungen nicht oder nicht wesentlich grösser sind als diejenigen, die aus dem Wohnen entstehen. Die Betriebe oder Dienstleistungen müssen ihrer Natur nach Wohnen zugerechnet werden können. Sie müssen sich baulich im Rahmen der zonenmässig zugelassenen Wohnnutzung halten. Dazu zählen Ladengeschäfte des täglichen Bedarfs, Coiffeurläden, Bürobetriebe, Arztpraxen und dergleichen.

<sup>3</sup> Als mässig störend gelten Betriebe, deren Einwirkungen sich im Rahmen herkömmlicher, ortsgebundener Handwerks- und Gewerbebetriebe halten, sich auf die übliche Arbeitszeit beschränken und vorübergehend auftreten. Dazu gehören Kundenschreinereien, Gaststätten, Auto-reparaturwerkstätten und dergleichen.

<sup>4</sup> Alle übrigen Betriebe gelten als stark störend.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleibt das Umweltschutzrecht.

#### **Art. 46 Bauten mit übermässigen Emissionen**

<sup>1</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen, deren bestimmungsgemässe Benützung übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft, namentlich durch Rauch, Russ, Dampf, Gerüche, Gas, Lärm, Erschütterungen oder grelle, gesundheitsgefährdende Lichteinwirkungen zur Folge hätten, ist verboten.

---

<sup>32</sup> vgl. Art. 49 Baugesetz

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat kann auch den Umbau, die Erweiterung und notfalls die Weiterbenützung derartiger Bauten und Anlagen verbieten, wenn weniger einschneidende Massnahmen nicht genügen.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt das Umweltschutzrecht.

#### **Art. 47 Emissionsschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten**

<sup>1</sup> Bei Bau- und Abbrucharbeiten sind alle zumutbaren, dem Stande der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, um übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft durch Lärm, Staub, Erschütterungen, usw. zu vermeiden.

<sup>2</sup> Wo die Verhältnisse es als angezeigt erscheinen lassen, kann der Einwohnergemeinderat bereits im Baubewilligungsverfahren vom Gesuchsteller nähere Angaben und Unterlagen über die vorgesehenen Baumethoden verlangen.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat kann in der Baubewilligung und auch während der Bauausführung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Einwirkungen auf die Nachbarschaft vorschreiben.

<sup>4</sup> Er kann die Ausführung lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken und die Transportwege und Anlieferungszeiten bestimmen.

#### **Art. 48 Rücksicht auf Betagte und Behinderte<sup>33 34</sup>**

<sup>1</sup> Neue Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Betagte und Behinderte zugänglich und benutzbar sind.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind bei wesentlichen Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten den Bedürfnissen der Betagten und Behinderten angemessen anzupassen.

<sup>3</sup> Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und grösseren industriellen und gewerblichen Bauten und Anlagen sowie bei deren wesentlicher Erweiterung und neubauähnlichem Umbau sind die Bedürfnisse der Betagten und Behinderten angemessen zu berücksichtigen.

#### **Art. 49 Kinderspielplätze und Familiengärten**

<sup>1</sup> Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen oder einer Gruppe von vier und mehr zusammengebauten Einfamilienhäusern sind besonnte, möglichst windgeschützte Kinderspielplätze abseits vom Verkehr auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grösse hat mindestens 15 % der gesamten Bruttogeschossfläche der Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser zu betragen.

<sup>2</sup> Kinderspielflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden und sind zu unterhalten. Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

<sup>3</sup> Pro Wohnung sind zudem mindestens 10 m<sup>2</sup> dauernd zur Benutzung als Familiengarten freizuhalten und den Bewohnern auf Wunsch zu diesem Zweck zur Verfügung zu stellen.

#### **Art. 50 Ersatzabgabe für Kinderspielplätze**

<sup>1</sup> Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.

---

<sup>33</sup> SR 151.3 Behindertengleichstellungsgesetz

<sup>34</sup> vgl. Art. 50 Baugesetz

<sup>2</sup> Die Ablösesumme beträgt Fr. 5'000.-- pro Wohnung bzw. pro Einfamilienhaus. Die Ablösesumme erhöht sich entsprechend dem Luzerner Baukostenindex.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat entscheidet in der Baubewilligung über die Ersatzabgabe. Sie ist innert 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

<sup>4</sup> Die Gemeinde hat die Abgaben in einen Fonds zu legen, der zur Schaffung oder Erhaltung von Spielplätzen, Freiflächen oder Freizeitanlagen verwendet wird.

#### **Art. 51 Entsorgung**

<sup>1</sup> Bei Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrrichtgebände oder Container zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Bei grösseren Überbauungen sind Kompostplätze und Hundeversäuberungsplätze zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

#### **Art. 52 Ablagerungen von Aushub**

<sup>1</sup> Ablagerungen von Aushub bedürfen einer Bewilligung des Einwohnergemeinderates. Vorbehalten bleiben die erforderlichen Bewilligungen des übergeordneten Rechts, insbesondere des Raumplanungsgesetzes<sup>35</sup>, Gewässerschutzgesetzes<sup>36</sup> und Umweltschutzgesetzes<sup>37</sup>.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat ist ermächtigt, über die Ablagerung von Aushub in der Gemeinde ein Konzept zu erlassen.

<sup>3</sup> Ablagerungen von Aushub sind gestattet, wenn sie

- a. über eine genügende Zufahrt verfügen und wenn
- b. für die Landwirtschaft eine vorteilhafte Bewirtschaftung erreicht wird.

<sup>4</sup> Als Unterlagen sind einzureichen:

- a. Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Ablagerung (Rekultivierungsplan) inklusive Schnitte,
- b. Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Ablagerung,
- c. Bericht mit Angaben über den Ablagerungsvorgang, die vorgesehenen Volumen und Kontrollen.

Der Einwohnergemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.

<sup>5</sup> Der Einwohnergemeinderat befristet die Zeitdauer der Ablagerung und der einzelnen Etappen. Der Beginn jeder Etappe ist meldepflichtig. Der Einwohnergemeinderat verweigert die Inangriffnahme einer Etappe, wenn die vorangehende nicht gemäss Bewilligung abgeschlossen und rekultiviert ist.

<sup>6</sup> Wird eine Etappe der Ablagerung nicht innert der festgelegten Frist beendet, so erlischt die Ablagerungsbewilligung. Der Einwohnergemeinderat kann offene, störende Ablagerungsareale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

---

<sup>35</sup> SR 700

<sup>36</sup> SR 814.20

<sup>37</sup> SR 814.01

### 3. Teil: Zonenvorschriften

#### 3.1 Zoneneinteilung und Zonenpläne

##### Art. 53 Einteilung der Zonen und Nutzungen

<sup>1</sup>Das Gebiet der Einwohnergemeinde wird in den Zonenplänen 1 : 2'500 und 1 : 15'000 in folgende Zonen eingeteilt<sup>38</sup>:

##### 1. Bauzonen

- Dorfzone A	DA
- Dorfzone B	DB
- Dreigeschossige Wohnzone	W3
- Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG3
- Zweigeschossige Wohnzone A	W2A
- Zweigeschossige Wohnzone B	W2B
- Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG2
- Gewerbezone	G
- Zone für gewerbliche Tierhaltung	gT
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF
- Camping- und Badezone CB	
- Hotelzone	H
- Grünzone	Gr
- Sondebauzone Lagerplatz	SL <sup>39</sup>
- Sonderbauzone Pfdli oberirdisch	SPfo <sup>40</sup>

##### 2. Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone	Lw
- Alpwirtschaftszone	Aw
- Naturschutzzone 1	Ns1
- Zone für Kiesverarbeitung	Kv
- Ablagerungszone	Ab
- Übriges Gebiet	üG

##### 3. Überlagerte Zonen

- Ortsbildschutzzone	Os
- Archäologische Schutzzone	As
- Naturschutzzone 2	Ns2
- Erholungs- und Freizeitzone	EF
- Gewässerraumzone	Gw <sup>41</sup>
- Reservezone	Rz <sup>42</sup>
- Freihaltezone für empfindliche Nutzungen	Fz <sup>43</sup>
- Sonderbauzone Lagerplatz	SL <sup>44</sup>

<sup>38</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>39</sup> Neu gemäss Nachtrag vom 29. April 2008

<sup>40</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 23. November 2011, in Kraft seit 12. April 2012

<sup>41</sup> Geändert durch Nachtrag vom 30. April 2010

<sup>42</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>43</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

- Spezialzone Überlastkorridor A
- Spezialzone Überlastkorridor B
- Sonderbauzone Pfedli unterirdisch

SÜA<sup>45</sup>

SÜB<sup>46</sup>

SPfu<sup>47</sup>

#### 4. Weitere Festsetzungen

- Naturobjekte
- Kulturobjekte

### **Art. 54 Zonenpläne**

<sup>1</sup> Die Zonenpläne 1:2'500 Siedlung Ost, Siedlung West, Mörlialp, der Zonenplan 1:2'000 Pfedli und der Zonenplan 1:15'000 ganzes Gemeindegebiet bilden integrierenden Bestandteil dieses Reglements. Sie können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.<sup>48</sup>

<sup>2</sup> Die verkleinerten Zonenpläne dienen der ungefähren Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

### 3.2 Bauzonen

### **Art. 55 Etappierung**

<sup>1</sup> Die Bauzonen können im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt werden.<sup>49</sup>

<sup>2</sup> In den Bauzonen der ersten Etappe darf im Rahmen der Nutzungsbestimmungen gebaut werden.

<sup>3</sup> In den Bauzonen der zweiten Etappe dürfen keine Neubauten erstellt werden. Bestehenden Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterung gewährleistet.

<sup>4</sup> Der Einwohnergemeinderat teilt die Bauzonen der zweiten Etappe ganz oder teilweise der ersten Etappe zu, wenn:

- a. für die zusätzliche Entwicklung ein tatsächliches Bedürfnis besteht,
- b. eine zweckmässige Groberschliessung (Strasse, Kanalisation, Wasser) im Rahmen einer tragbaren finanziellen Belastung der Gemeinde sichergestellt werden kann,
- c. eine Zusicherung der Grundeigentümer vorliegt, dass mit dem Bau in absehbarer Zeit begonnen wird,
- d. die erste Etappe in der gleichen Zone im selben Ortsteil zu mindestens 70 % überbaut ist.

<sup>5</sup> Der Einwohnergemeinderat kann die Umteilung zur ersten Etappe befristen und mit weiteren Auflagen und Bedingungen verbinden. Bei Gebieten mit Quartierplanpflicht muss überdies ein rechtsgültiger Quartierplan vorliegen.

### **Art. 56 Lärmbelastete Gebiete**

Der kantonale Lärmkataster bezeichnet Gebiete, die lärmbelastet sind. In diesen Gebieten ist der Lärmschutz im Sinne von Art. 31 Lärmschutzverordnung<sup>50</sup> besonders zu beachten.

---

<sup>44</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 30. April 2010

<sup>45</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 30. April 2010

<sup>46</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 30. April 2010

<sup>47</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 23. November 2011, in Kraft seit 12. April 2012

<sup>48</sup> Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2011, in Kraft seit 12. April 2012

<sup>49</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>50</sup> SR 814.41

## **Art. 57 Erstwohnungsanteil**

<sup>1</sup> In Bauzonen, in welchen die Wohnnutzung zugelassen ist, sind bei Neu- und Erweiterungsbauten (zusätzliche Wohneinheiten) sowie Nutzungsänderungen Erstwohnungen auszuweisen und zu erhalten. Der Nachweis über die Einhaltung des Erstwohnungsanteils ist mit der Baueingabe zu erbringen.

<sup>2</sup> Für die Bestimmung des Erstwohnungsanteils gelten die von Personen mit gesetzlichem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde benutzten Wohnungen, sowie jene Geschossflächen, die durch solche Personen selber als Praxis-, Büro-, Laden-, Gewerbe- und Angestelltenräume des örtlich ansässigen Gewerbes benutzt werden.

<sup>3</sup> Als Mass für den Erstwohnungsanteil gilt ein prozentualer Anteil der anrechenbaren Geschossfläche. Die anrechenbare Geschossfläche wird gemäss Art. 10 BZR bestimmt. Der Erstwohnungsanteil ist in der Regel für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Der Einwohnergemeinderat kann jedoch für mehrere aneinandergrenzende neue Gebäude oder ein abgegrenztes Quartier eine Übertragung von Erstwohnungsanteilen bewilligen.

<sup>4</sup> Es gelten folgende Erstwohnungsanteile:

- |   |       |
|---|-------|
| a. Mörlialp; Aspli, Schwendeli                                  | 0 %   |
| b. Halten   | 50 %  |
| c. übrige Bauzonen, in denen eine Wohnnutzung<br>zugelassen ist | 70 %. |

<sup>5</sup> Bei Handänderungen durch Erbfolge sind Objekte vom Erstwohnungsanteil ausgenommen, solange diese im Eigentum der unmittelbaren Nachkommen und des überlebenden Ehegatten verbleiben.

<sup>6</sup> Der Erstwohnungsanteil ist vom Einwohnergemeinderat zu Lasten des Grundeigentümers im Grundbuch anzumerken.

<sup>7</sup> Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglementes bereits bestehende Gebäude unterstehen dem Erstwohnungsanteil insofern nicht, als die bisherige Nutzung gewahrt bleibt. Werden jedoch Erweiterungen vorgenommen (zusätzliche Wohneinheiten), fallen diese vollumfänglich unter den Erstwohnungsanteil, bis der in Absatz 4 vorgeschriebene Prozentsatz erreicht ist.

## **Art. 58 Zonenfremde Betriebe**

<sup>1</sup> Rechtmässig bestehende Bauten und Betriebe, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, dürfen weiterbestehen und angemessen erweitert werden, wenn die unvermeidlichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft nicht übermässig sind.

<sup>2</sup> Das Raumplanungs-, Umweltschutz- und Gewässerschutzrecht bleibt vorbehalten.

## **Art. 59 Dorfzone A (DA)**

Nutzung:	Wohnbauten, sowie nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl:	höchstens 3 Vollgeschosse
Firsthöhe:	höchstens 12.50 m
Ausnützungsziffer:	nicht festgelegt
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III

#### **Art. 60 Dorfzone B (DB)**

Nutzung:	Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl:	2 Vollgeschosse; bei typischen Obwaldner-Häusern ist eine dreigeschossige Bauweise möglich, sofern die Firsthöhe nicht überschritten wird
Firsthöhe:	höchstens 9.50 m
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.45 <sup>51</sup>
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III

#### **Art. 61 Dreigeschossige Wohnzone (W3)**

Nutzung:	Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl:	höchstens 3 Vollgeschosse
Firsthöhe:	höchstens 12.50 m
Ausnützungsziffer:	0.60 <sup>52</sup>
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II

#### **Art. 62 Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3)**

Nutzung:	nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen
Geschosszahl:	höchstens 3 Vollgeschosse
Firsthöhe:	höchstens 12.50 m
Ausnützungsziffer für Wohnnutzung:	0.35
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III

Wohnungen sind in baulicher Verbindung mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben zu erstellen.

Gewerbebetriebe sind in baulicher Verbindung mit Wohnungen zu erstellen.

Ein angemessener Teil der Grundstücksflächen ist dauernd als zusammenhängende, für Ruhe, Spiel oder Gartenbau verwendbare Grünfläche zu erhalten.<sup>53</sup>

#### **Art. 63 Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)**

Nutzung:	Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl:	höchstens 2 Vollgeschosse; bei typischen Obwaldner-Häusern ist eine dreigeschossige Bauweise möglich, sofern die Firsthöhe nicht überschritten wird
Firsthöhe:	höchstens 9.50 m
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.40 <sup>54</sup>
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II

---

<sup>51</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>52</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>53</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>54</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

#### **Art. 64 Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)**

Nutzung: Ferienhäuser, Wohnbauten

Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse

Firsthöhe: höchstens 9.50 m

Ausnutzungsziffer: höchstens 0.30<sup>55</sup>

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Die Erschliessungskosten gehen zulasten der interessierten Grundeigentümer.

#### **Art. 65 Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2)**

Nutzung: nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen

Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse; bei typischen Obwaldner-Häusern ist eine dreigeschossige Bauweise möglich, sofern die Firsthöhe nicht überschritten wird

Firsthöhe: höchstens 9.50 m

Ausnutzungsziffer

für Wohnnutzung: 0.30

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Wohnungen sind in baulicher Verbindung mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben zu erstellen.

Gewerbebetriebe sind in baulicher Verbindung mit Wohnungen zu erstellen.

Ein angemessener Teil der Grundstücksflächen ist dauernd als zusammenhängende, für Ruhe, Spiel oder Gartenbau verwendbare Grünfläche zu erhalten.<sup>56</sup>

#### **Art. 66 Gewerbezone (G)**

<sup>1</sup> Diese Zone ist für Gewerbebetriebe und kleinere Industriebetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Den wohnhygienischen Anforderungen ist besondere Beachtung zu schenken.<sup>57</sup>

<sup>3</sup> Zulässige Wohnungen sind in die zugehörige Gewerbe- oder Industriebaute zu integrieren. Wenn mehr als eine Wohnung pro Baute vorgesehen ist, kann der Einwohnergemeinderat einen Quartiergestaltungsplan verlangen.

<sup>4</sup> Geschosszahl, Ausnutzung, Abstände, usw. werden vom Einwohnergemeinderat im Einzelfall im Rahmen der kantonal-rechtlichen Vorschriften festgelegt.

<sup>5</sup> Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Industrie- und Gewerbebauten gestattet.

<sup>6</sup> Eine schonende Einordnung in die landschaftliche Umgebung ist insbesondere durch die Gliederung der Baukuben, durch eine ruhige Dachform und eine ortsübliche Materialwahl und Farbgebung zu gewährleisten.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV, für zulässige Wohnungen die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

<sup>55</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>56</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>57</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

#### **Art. 67 Zone für gewerbliche Tierhaltung (gT)**

<sup>1</sup> Diese Zone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der landesüblichen gewerblichen Nutztierhaltung (Rinder, Schweine, Schafe, Hühner, usw.) dienen, deren Futterbasis nicht ausschliesslich auf eigener landwirtschaftlicher Produktionen beruht.

<sup>2</sup> Wird diese Nutzung aufgegeben, ist lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

<sup>3</sup> Geschosszahl, Ausnützung, Abstände, usw. werden vom Einwohnergemeinderat festgelegt. Für den Betrieb darf höchstens eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder für Betriebspersonal erstellt werden, dessen dauernde Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist. Den wohnhygienischen Anforderungen ist besondere Beachtung zu schenken.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

<sup>5</sup> Die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere im Bereich des Gewässerschutzes, Umweltschutzes und Tierschutzes, bleiben vorbehalten.

#### **Art. 68 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Der vorgesehene Verwendungszweck ist im Richtplan festgelegt.

<sup>2</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten erstellt werden. Bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden.

<sup>3</sup> Nutzung, Geschosszahl und Ausnützung hat der Einwohnergemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, im Gebiet östlich des Bahnhofes und im Gebiet Oberried die Stufe III.<sup>58</sup>

#### **Art. 69 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)**

<sup>1</sup> Die Zone für Sportanlagen dient der Erstellung öffentlicher und privater Freiluft-Sportanlagen. Die vorgesehene Nutzung ist im Richtplan festgelegt.

<sup>2</sup> Neben Sportanlagen sind die nötigen Parkplätze und Betriebsgebäude zulässig.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

#### **Art. 70 Camping- und Badezone (CB)**

<sup>1</sup> Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants sowie Freizeitanlagen zulässig.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzugliedern. Der Einwohnergemeinderat legt die Lage, Stellung und Gestaltung im Einzelfall mit Rücksicht auf die öffentlichen und privaten Interessen fest.

<sup>3</sup> Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Campingplätze sind jährlich einmal für mindestens drei Monate vollständig zu räumen.

<sup>4</sup> Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche durch den Einwohnergemeinderat genehmigt wird.

---

<sup>58</sup> Geändert durch Nachtrag vom 30. April 2010

<sup>5</sup> Zeitlich befristete Zeltlager können vom Einwohnergemeinderat auch ausserhalb der Campingzone bewilligt werden. Vorbehalten bleiben kantonale Bewilligungen.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

#### **Art. 71 Hotelzone (H)<sup>59</sup>**

<sup>1</sup> Die Hotelzone ist für Hotel- und Restaurationsbetriebe und deren Nebenanlagen wie Sport- und Freizeitanlagen u. dgl. sowie für Raststätten einschliesslich Nebenanlagen, wie Tankstellen, Einkaufsmöglichkeiten, Erfrischungsmöglichkeiten u. dgl. sowie für Anlagen des rollenden und des ruhenden Verkehrs bestimmt.

<sup>2</sup> Ferien- und Appartmenthäuser sowie Campingplätze sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Im Wohn-Ausschlussbereich sind Wohnräume keiner Art zulässig.

<sup>4</sup> Im Gefahrenbereich ist die Gefährdung von Leben und Sachwerten durch Gewässer und Lawinen durch entsprechende Gestaltung von Bauten und Umgebung auszuschalten. Sämtliche Projekte sind den zuständigen kantonalen Fachstellen zur Prüfung zu unterbreiten.

<sup>5</sup> Geschosszahl, Ausnützung, Abstände, Bauhöhe sowie die Gestaltung von Verkehrsanlagen und Umgebung werden im Quartiergestaltungsplan festgelegt.

<sup>6</sup> Die Waldabstandslinien in der Hotelzone und der angrenzenden Grünzone gelten für alle bodenverändernden Nutzungen.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, im Wohn-Ausschlussbereich die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

#### **Art. 72 Grünzone (Gr)**

<sup>1</sup> Die Grünzone umfasst jene Flächen des Baugebietes, die aus Gründen des Natur-, Landschafts- und Gewässerschutzes sowie des Ortsbildschutzes dauernd von Überbauung freizuhalten sind. Es sind dies insbesondere Aussichtspunkte, die Umgebung historischer Stätten und Bauten, Grünanlagen, Bach- und Flussläufe, sowie Grüngürtel zur Gliederung des Baugebietes.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat kann ausnahmsweise einzelne Bauten bewilligen, sofern sie zur Bewirtschaftung und Pflege der Grünzonen-Areale erforderlich sind.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 72a Sonderbauzone Pfedli oberirdisch (SPfo)<sup>60</sup>**

<sup>1</sup> Die oberirdische Sonderbauzone Pfedli dient Erschliessungsanlagen wie Zufahrtsstrassen und Sicherheitsbauwerken, die für die unterirdische Lagerung von Lebensmitteln in der angrenzenden Zone erforderlich sind.

<sup>2</sup> Die Anlagen sind möglichst naturnah auszugestalten und gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

<sup>59</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. April 1999

<sup>60</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 23. November 2011, in Kraft seit 12. April 2012

**Art. 73 Landwirtschaftszone (Lw)**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Tierhaltung, Futter- und Ackerbau, Obst-, Beeren- und Rebbau, landwirtschaftliche Alternativkulturen sowie Gartenbau.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sind und die Wohnbedürfnisse der landwirtschaftlichen Arbeitskräfte und ihre Angehörigen befriedigen (Art. 22 RPG).

<sup>3</sup> Für andere Bauten und Anlagen ist gemäss Art. 24 RPG eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Für solche Bauten besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Anlagen oder auf Leistungen öffentlicher Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>4</sup> Neue Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen.

<sup>5</sup> Bestehende ortstypische Bauten sind in ihrem Charakter zu erhalten oder wiederherzustellen. Stellung, Form, Materialien und Farben von neuen Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der überlieferten Bausubstanz ein harmonisches Landschaftsbild gewährleistet ist.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 74 Alpwirtschaftszone (Aw)**

<sup>1</sup> Die Alpwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die oberhalb der Zonen des Viehwirtschaftskatasters liegen und als Sömmerungsweiden, -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> Für die Bewirtschaftungsintensität sind die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen massgebend.<sup>61</sup>

<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> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 75 Naturschutzzone 1 (Ns1)**

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

<sup>2</sup> Als landwirtschaftliche Nutzung ist ein jährlicher Grasschnitt nach dem 1. Juli in den als Trockenstandorte und ein jährlicher Grasschnitt nach dem 1. September in den als Feuchtgebiete bezeichneten Flächen zulässig. Jede weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Ausbringen von Dünger aller Art und von Klärschlamm, die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau von Bauten, die nicht der Bewirtschaftung dienen, sind nicht

---

<sup>61</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

zulässig. Wenn Bauten oder Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, kann der Einwohnergemeinderat ihre Beseitigung anordnen.

<sup>4</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung und dergleichen), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen sowie die Benutzung als militärische Stellungen- und Zielräume sind unzulässig.

<sup>5</sup> Soweit Naturschutzzone im Waldareal liegen, übernehmen die Forstorgane die Schutzziele in die Waldwirtschaftspläne und berücksichtigen sie bei der forstlichen Nutzung.

<sup>6</sup> Abweichende Bestimmungen aufgrund von Schutzvereinbarungen, Schutzverfügungen oder -verordnungen gemäss Art. 83, insbesondere die Zulassung der Beweidung von Trockengebieten nach dem 15. September, bleiben vorbehalten.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 76 Zone für Kiesverarbeitung (Kv)**

<sup>1</sup> Die Zone für Kiesverarbeitung dient der Verarbeitung von Steinen und Kies.

<sup>2</sup> Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die für die Aufarbeitung des Materials sowie für die Weiterverarbeitung erforderlich sind.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

#### **Art. 77 Ablagerungszone (Ab)**

<sup>1</sup> Die Ablagerungszone dient der langfristigen und grossflächigen Ablagerung von Aushub.

<sup>2</sup> Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb der Ablagerung erforderlich sind.

<sup>3</sup> Vor Beginn der Ablagerung ist ein Etappierungs- und Wiederherstellungsplan mit folgenden Bestandteilen einzureichen:

- a. Projektpläne der Ablagerung (Rekultivierungsplan) inklusive Schnitte,
- b. Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Ablagerung,
- c. Bericht mit Angaben über den Ablagerungsvorgang, die vorgesehenen Volumina und Kontrollen.

Der Einwohnergemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

#### **Art. 78 Übriges Gebiet (üG)**

<sup>1</sup> Das übrige Gebiet umfasst jene Flächen, die

- a. keiner besonderen Nutzung zugewiesen werden können,
- b. deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder
- c. Verkehrsflächen.

<sup>2</sup> In Gebieten, deren Nutzung noch nicht festgelegt ist, dürfen keine Bauten bewilligt werden, die eine mögliche zukünftige Nutzung beeinträchtigen könnten. Soweit keine weiteren Nutzungsvorschriften bestehen, gelten die Bestimmungen für die Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup> In Gebieten, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist, gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Für die restlichen Teile des übrigen Gebietes wird keine Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt.

### **Art. 79 Ortsbildschutzzone (Os)**

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der ursprünglichen Ortskerne.

<sup>2</sup> Sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen haben sich so in die bestehende Bebauung einzufügen, dass die charakteristische räumliche und bauliche Eigenart des Ortsbildes erhalten bleibt.

<sup>3</sup> Baugesuche in der Ortsbildschutzzone sind der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege zur Begutachtung zu unterbreiten.

### **Art. 80 Archäologische Schutzzone (As)**

<sup>1</sup> Die archäologische Schutzzone dient dem Schutz von archäologisch bedeutenden Objekten vor Zerstörung.

<sup>2</sup> Vor Aufnahme von Grabarbeiten ist die Abteilung für Kulturpflege beim kantonalen Bildungs- und Kulturdepartement zu verständigen.<sup>62</sup>

### **Art. 81 Naturschutzzone 2 (Ns2)**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone 2 bezweckt den Schutz der Randgebiete und der Umgebung besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Das Ausbringen von Dünger aller Art sowie von Klärschlamm, mit Ausnahme von festem Hofdünger, ist jedoch nicht zulässig.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau von Bauten, die nicht der Bewirtschaftung dienen, sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung und dergleichen) und Entwässerungen sowie die Erstellung neuer Wege mit wasserundurchlässigen Belägen sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Abweichende Bestimmungen aufgrund von Schutzvereinbarungen, Schutzverfügungen oder -verordnungen gemäss Art. 83 bleiben vorbehalten.

### **Art. 82 Erholungs- und Freizeitzone (EF)**

<sup>1</sup> Die Erholungs- und Freizeitzone ermöglicht die Erstellung von Erholungs- und Freizeitanlagen in der Land- und Alpwirtschaftszone. Die vorgesehene Nutzung ist im Richtplan festgelegt.

<sup>2</sup> Bauliche und gestalterische Massnahmen dürfen die landwirtschaftliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.

### **Art. 82a Gewässerraumzone (Gw)<sup>63</sup>**

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone umfasst Gewässerbett, die Uferböschungen und daran anschliessenden Uferbereiche.

<sup>2</sup> Die Gewässerraumzone dient dem Schutz vor Hochwasser und der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers.

---

<sup>62</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>63</sup> Geändert durch Nachtrag vom 30. April 2010

<sup>3</sup> Das Erstellen von neuen Hochbauten, Strassen, Abstellplätzen, Deponien und dergleichen innerhalb der Gewässerraumzone ist mit Ausnahme von unversiegelten Flurstrassen und Fusswegen nicht gestattet. Terrainveränderungen sind nur zulässig, sofern sie dem Zweck der Gewässerraumzone dienlich sind.

<sup>4</sup> Bestand und Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sind gewährleistet. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden.

#### **Art. 82b Reservezone<sup>64</sup>**

<sup>1</sup> Die Reservezone umfasst Land, auf welchem bei ausgewiesenem Bedarf die Bauzone erweitert werden kann.

<sup>2</sup> Soweit keine einschränkenden Nutzungsvorschriften festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Der Neubau landwirtschaftlicher Bauten ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 82c Freihaltezone für empfindliche Nutzung<sup>65</sup>**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone für empfindliche Nutzungen bezweckt, dass in der Nähe von Anlagen, die elektrische und magnetische Felder erzeugen, Orte mit empfindlicher Nutzung zu vermeiden sind.<sup>66</sup>

<sup>2</sup> Soweit der Anlagegrenzwert im Bereich von Hochspannungsleitungen erreicht oder überschritten wird, sind nur nicht empfindlichen Nutzungen erlaubt.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften aufgrund der Gesetzgebung über elektrische Anlagen.<sup>67</sup>

#### **Art. 82d Sonderbauzone Lagerplatz (SL)<sup>68</sup>**

<sup>1</sup> Die Sonderbauzone Lagerplatz überlagert die Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Die Sonderbauzone darf lediglich als Lager- und Montageplatz benutzt werden. Es dürfen keine Hochbauten errichtet und keine Gewässer gefährdende Materialien gelagert werden.

<sup>3</sup> Die Sonderbauzone ist auf 30 Jahre befristet, gemessen ab dem Datum der Genehmigung der Umzonung durch den Regierungsrat. Nach Ablauf dieser Frist oder wenn die zonengemässe Nutzung aufgegeben wird, ist das Areal innert Jahresfrist in den ursprünglichen Zustand für die Nutzung als Landwirtschaftsland zurückzuführen.

#### **Art. 82e Spezialzone Überlastkorridor A (SÜA)<sup>69</sup>**

<sup>1</sup> Die Spezialzone Überlastkorridor A dient der Freihaltung der Abflusskorridore, welche im Hochwasserfall für die Entlastung verschiedener Gewässer dienen. Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gefahrenzonen gemäss Art. 38a BZR und Anhang 1.

<sup>2</sup> Abflusshemmnisse, insbesondere neue Hochbauten, Terrainerhöhungen und Materiallager sind nicht gestattet. Bestehende Bauten dürfen erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden.

---

<sup>64</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004.

<sup>65</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004.

<sup>66</sup> vgl. Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV), SR 814.710

<sup>67</sup> vgl. Verordnung über elektrische Leitungen (Lev), SR 234.31

<sup>68</sup> Neu gemäss Nachtrag vom 29. April 2008 (im Nachtrag versehentlich als „82a“ bezeichnet)

<sup>69</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 30. April 2010

<sup>3</sup> Bei der Erstellung neuer Anlagen und bei baulichen Veränderungen bestehender Bauten und Anlagen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass die Schäden bei Überflutungen minimal sind.
- Bei Veränderungen ist das neue Terrain nach Möglichkeit tiefer oder maximal gleich hoch wie das bisherige auszubilden.
- Die Querung des Überlastkorridors mit Werkleitungen ist möglichst zu vermeiden. Kabelschutzrohre und die Bettung der Rohre sind wasserdicht auszuführen. Kanalisationsleitungen sind zu drosseln.

<sup>4</sup> Parkplätze sind nur als Tagesparkplätze und nicht als Dauerparkplätze zulässig.

<sup>5</sup> Sämtliche Terrainveränderungen und Bepflanzungen mit Dauerkulturen sind bewilligungspflichtig.

<sup>6</sup> In Bereichen, wo der Überlastkorridor nicht genügend breit ist, sind dichte Bepflanzungen, z.B. Obstbaumkulturen, Maisfelder etc. nicht zulässig.

<sup>7</sup> Die Errichtung von Zäunen ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Zäune mit höchstens doppeltem Draht sowie mobile Zäune für vorübergehende Weidehaltung.

<sup>8</sup> Die Eigentümer von Bauten und Anlagen sind zum dauernden Erhalt der Hochwasserschutzmassnahmen verpflichtet.

<sup>9</sup> Mit einem Baugesuch an die Gemeinde ist der Nachweis zu erbringen, dass eine unerwünschte Ableitung des Wassers aus dem Korridor ausgeschlossen ist und die Hochwassersicherheit sowie die Erhaltung des Überlastkorridors gewährleistet sind.

#### **Art. 82f Spezialzone Überlastkorridor B (SÜB)<sup>70</sup>**

<sup>1</sup> Die Spezialzone Überlastkorridor B dient der Freihaltung der Abflusskorridore, welche im Hochwasserfall für die Entlastung verschiedener Gewässer dienen. Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gefahrenzonen gemäss Art. 38a BZR und Anhang 1.

<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sind hinreichend gegen Überflutung und Grundwasseranstieg aus dem Überlastkorridor und bezüglich Eindringen von Wasser aus Werkleitungen zu schützen. Die Gebäude sind möglichst so anzuordnen, dass die Erdgeschosskote über die Schutzkote des Überlastkorridors zu liegen kommt.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten sowie Um- und Anbauten sind hinreichend mittels baulichen und/oder temporären Massnahmen gegen Überflutung und Grundwasseranstieg aus dem Überlastkorridor und bezüglich Eindringen von Wasser aus Werkleitungen zu schützen.

<sup>4</sup> Die Querung des Überlastkorridors mit Werkleitungen ist möglichst zu vermeiden. Bei allfälligen Neubauten und Anpassungen von Werkleitungen ist insbesondere auf die wasserdichte Ausführung von Kabelschutzrohren, Bettung der Rohre, Drosselung von Kanalisationsleitungen etc. zu achten.

<sup>5</sup> Sämtliche Terrainveränderungen und Bepflanzungen mit Dauerkulturen sind bewilligungspflichtig.

<sup>6</sup> In Bereichen, wo der Überlastkorridor nicht genügend breit ist, sind dichte Bepflanzungen, z.B. Obstbaumkulturen, Maisfelder etc. nicht zulässig.

<sup>7</sup> Die Errichtung von Zäunen ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Zäune mit höchstens doppeltem Draht sowie mobile Zäune für vorübergehende Weidehaltung.

<sup>8</sup> Die Eigentümer von Bauten und Anlagen sind zum dauernden Erhalt der Hochwasserschutzmassnahmen verpflichtet.

---

<sup>70</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 30. April 2010

<sup>9</sup> Mit einem Baugesuch an die Gemeinde ist der Nachweis zu erbringen, dass eine unerwünschte Ableitung des Wassers aus dem Korridor ausgeschlossen ist und die Hochwassersicherheit sowie die Erhaltung des Überlastkorridors gewährleistet sind.

#### **Art. 82g Sonderbauzone Pfedli unterirdisch (SPfu)<sup>71</sup>**

<sup>1</sup> Die unterirdische Sonderbauzone Pfedli überlagert die Landwirtschaftszone und den Wald. Sie dient ausschliesslich der Lagerung von Lebensmitteln. Die Pflege und Bewirtschaftung des Lagergutes ist zulässig.

<sup>2</sup> Die vertikale Ausdehnung der Zone wird mit den Höhenkoten 490.00 m ü. M. und 525.00 m ü. M. begrenzt.

### 3.5 Abweichende Bestimmungen

#### **Art. 83 Schutzvereinbarungen, Schutzverfügungen und -verordnungen**

Der Einwohnergemeinderat kann in Absprache mit der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz die Zonenbestimmungen der Naturschutzzonen 1 und 2 durch Schutzvereinbarungen mit abweichenden Bestimmungen ersetzen oder Schutzverfügungen oder -verordnungen erlassen.

### 3.6 Weitere Festsetzungen

#### **Art. 84 Naturobjekte**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte (Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Feldhecken) sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten und zu pflegen.

<sup>2</sup> Die Naturobjekte dürfen nicht gerodet, jedoch forstwirtschaftlich gepflegt und wegen Überalterung, Krankheit oder Gefährdung Dritter mit Bewilligung gegen Ersatz beseitigt werden. Das Zurückschneiden der Hecken hat abschnittsweise und selektiv zu erfolgen.

<sup>3</sup> .....<sup>72</sup>

<sup>4</sup> Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen werden kann, kann der Einwohnergemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Für die Bewilligung von Eingriffen zur Beseitigung von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen ist das kantonale Oberforstamt zuständig, für Rodungen der Regierungsrat.

#### **Art. 85 Kulturobjekte**

<sup>1</sup> Die in den Zonenplänen bezeichneten Kulturobjekte von lokaler und regionaler Bedeutung sind gemäss Art. 11 und 12 der kantonalen Denkmalschutzverordnung vom 30. März 1990 geschützt. (Anhang 2 und 3)<sup>73</sup>

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat kann eine Beratungsstelle oder Kommission bezeichnen, die bei baulichen Vorhaben an Kulturobjekten konsultiert werden kann.

<sup>71</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 23. November 2011, in Kraft seit 12. April 2012

<sup>72</sup> Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>73</sup> Ergänzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

## **Art. 86 Gewässerschutzzonen**

Für die Gewässerschutzzonen, die in ihrem Gesamtumfang zur Information in den Zonenplänen eingetragen sind, gelten die besonderen Schutzzonenreglemente.

### 3.7 Sondernutzungspläne

## **Art. 87 Quartierplan<sup>74</sup>**

<sup>1</sup> Der Quartierplan besteht je nach Situation aus einem Quartiererschliessungs- oder einem Quartiergestaltungsplan oder beidem. Er ist im Massstab 1 : 500 oder 1 : 200 anzulegen.

<sup>2</sup> Der Quartiererschliessungsplan regelt die Erschliessung. Er enthält in der Regel Bestimmungen über Lage, Grösse und Gestaltung der Verkehrsanlagen, der Abstellflächen für Fahrzeuge und der Anlagen für die Ver- und Entsorgung, zentrale Energieerzeugungsanlagen, Baulinien, usw.

<sup>3</sup> Durch einen Quartiergestaltungsplan können für grössere, zusammenhängende Baugebiete, einzelne Plätze, schützenswerte Baugruppen, baulich oder landschaftlich exponierte Stellen, usw. besondere Vorschriften erlassen werden, insbesondere über:

- Bauhöhen, Geschossezahlen, Nutzung,
- vordere, hintere und seitliche Baulinien; Gestaltungsbaulinien,
- Dach- und Fassadengestaltung,
- Gestaltung von Grünanlagen wie Uferpartien, Parks, Kinderspielplätzen, usw.

<sup>4</sup> Der Quartiergestaltungsplan enthält im weiteren nach Bedarf:

- a. Bestimmungen über Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten und deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Kinderspielplätze und Familiengärten, Bepflanzung,
- b. generelle Masse und Koten, Schnitte, gewachsene und geplante Terrainlinien,
- c. Bericht mit Beschreibung der Planungsidee, besondere Bauvorschriften, welche die angestrebte Bauweise festlegen, usw.
- d. Modell mit Darstellung der Topographie, der Erschliessung und der Überbauung,
- e. Lärmschutznachweis.

<sup>5</sup> Der Einbezug bestehender Bauten in einen Quartiergestaltungsplan ist nur dann zulässig, wenn diese einen integrierenden Bestandteil der zukünftigen Überbauung bilden.

## **Art. 88 Verhältnis des Quartiergestaltungsplanes zum Zonenplan**

<sup>1</sup> Sofern ein Quartiergestaltungsplan

in den Dorfzonen (DA, DB) mindestens 3'000 m<sup>2</sup>

in den Wohnzonen (W3, W2A, W2B)

mindestens 4'000 m<sup>2</sup>

oder für verdichtete Flachbauweise in allen Zonen mindestens 2'500 m<sup>2</sup> umfasst, kann von den Vorschriften dieses Reglementes abgewichen werden, wenn:

- a. die einheitliche Bauweise garantiert ist,
- b. ein architektonisch, ortsbaulich und verkehrstechnisch gutes Projekt vorliegt,
- c. die Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung, usw.) gebührend berücksichtigt sind,

---

<sup>74</sup> vgl. Art. 18 ff Baugesetz

- d. vermehrte Freiflächen und in den Wohngebieten ausreichende Spielplätze für Kinder vorgesehen sind,
- e. die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und wenn möglich unter Terrain angelegt werden,
- f. Fussgänger- und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden,
- g. sich das Projekt harmonisch in die landschaftliche Umgebung eingliedert und zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile hat.

<sup>2</sup> Unter den selben Voraussetzungen kann die zonengemässe Ausnützung um maximal 10 %, bei verdichteter Flachbauweise in den Dorfzonen DA und DB sowie den Wohnzonen W2A und W2B um 20 % erhöht werden. Zudem können innerhalb des Quartiergestaltungsplanes die Gebäudeabstände unterschritten, die Firsthöhe und, ausser bei der verdichteten Flachbauweise, die zonengemässe Geschosshöhe überschritten werden.

<sup>3</sup> Wenn Anspruch auf eine erhöhte Ausnützung erhoben wird, sind zusätzlich zum Quartiergestaltungsplan folgende Unterlagen einzureichen:

- a. genereller Grundrissnachweis im Massstab 1 : 200 der Wohngeschosse (ausser freistehende Einfamilienhäuser),
- b. Berechnung der Bruttogeschossfläche, der anrechenbaren Grundstückfläche und der Ausnützungsziffern,
- c. Gebäude- und Wohnungsverzeichnis,
- d. Nachweis der Autoabstellplätze und der Flächen für Kinderspielplätze und Familiengärten.

<sup>4</sup> Die Unterlagen sind durch den Gesuchsteller, den Planverfasser und den Grundeigentümer zu unterzeichnen und vierfach einzureichen. Je nach den Verhältnissen kann der Einwohnergemeinderat weitere Unterlagen anfordern, wie Schattendiagramme, Fotomontagen, usw.

#### **Art. 89 Quartierplanpflicht**

<sup>1</sup> In den besonders bezeichneten Gebieten dürfen Baubewilligungen nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes erteilt werden.

<sup>2</sup> Der Mindestinhalt des Quartierplanes wird im Richtplan festgelegt.

#### **Art. 90 Erlass und Genehmigung**

<sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat kann zur Sicherstellung der rationellen Erschliessung und häuslicher Nutzung die Erstellung von Quartiererschliessungsplänen mit Landumlegung anordnen. Er kann das Einzugsgebiet von Quartierplänen festlegen.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat erlässt und genehmigt die Quartierpläne und die dazugehörigen Bauvorschriften, die von den Grundeigentümern oder vom Einwohnergemeinderat aufgestellt worden sind.

<sup>3</sup> Unter den Voraussetzungen von Art. 18 Abs. 9 und 10 Baugesetz bedürfen Quartierpläne der Genehmigung des Regierungsrates.

#### **Art. 91 Geltungsdauer und Abänderung**

<sup>1</sup> Wird mit den Bauarbeiten nicht innert 5 Jahren begonnen, erlischt der Quartiergestaltungsplan. Der Einwohnergemeinderat kann die Geltungsdauer des Quartiergestaltungsplanes um zwei Jahre verlängern.

<sup>2</sup>Verzögert sich die Fertigstellung der Überbauung nach einem Quartiergestaltungsplan derart, dass die Restüberbauung nach dem ursprünglichen Konzept nicht mehr zeitgemäss erscheint, kann der Einwohnergemeinderat frühestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Quartiergestaltungsplanes dessen Anpassung verlangen.

#### **4. Teil: Baubewilligungsverfahren**

##### **Art. 92 Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup>Wer ober- und unterirdische Bauten und Anlage errichten oder ändern will, hat vor Baubeginn beim Einwohnergemeinderat eine Baubewilligung einzuholen. Das gilt insbesondere für:

- a. Erstellung neuer Bauten und Anlagen,
- b. Nutzungsänderungen an bestehenden Bauten und Anlagen,
- c. Veränderungen der Fassaden in Gestaltung oder Farbe und wesentliche Veränderungen der Umgebungsgestaltung von Bauten und Anlagen
- d. Schwimmbassins und dergleichen,
- f. Mauern und Einfriedungen, sofern sie das gewachsene Terrain um mehr als 1.20 m übersteigen,
- g. Aufschüttungen, Ablagerungen und Abgrabungen von mehr als 0.80 m oder von mehr als 200 m<sup>3</sup>. Werden Schutzinteressen berührt, ist jede Terrainveränderung bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Berühren Bauvorhaben keine wesentlichen öffentlichen Interessen und steht der Kreis der betroffenen Personen eindeutig fest, so können sie in einem vereinfachten Verfahren bewilligt werden.<sup>75</sup>

##### **Art. 93 Baureife und Erschliessung**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife vor Baubeginn gesichert ist. Dies gilt auch für Umbauten und Zweckänderungen, die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abweichen.

<sup>2</sup> Baureif ist ein Grundstück, wenn

- a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen,
- b. das Land erschlossen ist,
- c. Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet sind.

<sup>3</sup> Ein Grundstück ist erschlossen, wenn:

- a. für die betreffende Nutzung eine hinreichende, rechtlich gesicherte Zufahrt besteht und
- b. die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

Ausnahmsweise kann anstelle einer Zufahrt lediglich ein Zugang gestattet werden.

##### **Art. 94 Bauplatzinstallationen**

Die für die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück erforderlichen Bauplatzinstallationen wie Krane, Baracken, Wasser-, Strom- und Telefonanschlüsse, Toilettenanlagen und dergleichen, gelten mit der Erteilung der Baubewilligung als bewilligt.

---

<sup>75</sup> vgl. Art. 25 Verordnung zum Baugesetz

## **Art. 95 Abbrucharbeiten**

<sup>1</sup> Der Eigentümer einer Baute und Anlage hat dem Einwohnergemeinderat Abbrucharbeiten spätestens 20 Tage vorher zu melden.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat untersagt Abbrucharbeiten, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen. Der Entscheid ist dem Eigentümer innert der 20-tägigen Frist zuzustellen.

<sup>3</sup> Ist es notwendig, die Übereinstimmung des Abbruchs mit den Bau- und Nutzungsvorschriften näher abzuklären, sind die Arbeiten vor Fristablauf vorläufig zu verbieten und vom Eigentümer die erforderlichen Unterlagen einzuverlangen.

## **Art. 96 Vorentscheid<sup>76</sup>**

<sup>1</sup> Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann der Einwohnergemeinderat um einen Vorentscheid ersucht werden.

<sup>2</sup> Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen nötig sind.

<sup>3</sup> Für Dritte ist der Entscheid nur dann verbindlich, wenn sie im Verfahren Partei waren.

<sup>4</sup> Die Geltungsdauer des Vorentscheides beträgt höchstens 18 Monate.

<sup>5</sup> Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

## **Art. 97 Baugesuch und Beilagen<sup>77</sup>**

<sup>1</sup> Das Baugesuch ist mindestens 4-fach bei der Gemeindekanzlei einzureichen. Es ist vom Bauherrn, vom Planverfasser und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

<sup>2</sup> Dem Baugesuch sind alle Unterlagen beizulegen, welche das eidgenössische und kantonale Recht verlangen. Dazu zählen insbesondere das Baugesetz, die Verordnung zum Baugesetz, die Ausführungsbestimmungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung<sup>78</sup> und das Umweltschutzgesetz<sup>79</sup>.

<sup>3</sup> Zusätzlich sind dem Baugesuch folgende Unterlagen beizulegen:

- a. eine detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer,
- b. die Pläne für die Abwasseranlagen im Massstab 1 : 100 mit Vermassung, Höhenkoten und Gefällsangaben,
- c. ein Plan über die Umgebungsgestaltung im Massstab 1 : 100, in dem die Terraingestaltung und Bepflanzung, die Abstellflächen für Fahrzeuge, die vorhandenen und geplanten Leitungen und die Spielplätze und Freizeitanlagen eingezeichnet und vermassst sind,
- d. ein Nachweis des Erstwohnungsanteils.

<sup>4</sup> Der Einwohnergemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen, soweit es zur Überprüfung des Projektes auf seine Übereinstimmung mit den Bau- und Nutzungsvorschriften notwendig ist. Darunter fallen insbesondere Wärmeschutz-, Schallschutz- und Lärmschutznachweise.

## **Art. 98 Baugespann<sup>80</sup>**

<sup>1</sup> Für Bauvorhaben sind vor der Bekanntmachung des Baugesuches Baugespanne aufzustellen.<sup>81</sup>

---

<sup>76</sup> vgl. Art. 33 Verordnung zum Baugesetz

<sup>77</sup> vgl. Art. 27 und 28 Verordnung zum Baugesetz

<sup>78</sup> GDB 710.211

<sup>79</sup> GDB 780.111

<sup>80</sup> vgl. Art. 29 Verordnung zum Baugesetz

<sup>81</sup> geändert durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 2. Mai 1997

<sup>2</sup> Bei der Ausstellung des Baugespannes hat der Bauherr die Grenzpunkte freizulegen oder zu markieren, nötigenfalls ist der Grundbuchgeometer beizuziehen.

<sup>3</sup> Nach der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches ist das Baugespann innert 30 Tagen zu entfernen.

<sup>4</sup> Im übrigen werden die kantonalen Vorschriften vorbehalten.

#### **Art. 99      Entscheid<sup>82</sup>**

<sup>1</sup> Nach Ablauf der Einsprachefrist und nach Vorliegen der für die Erteilung einer Baubewilligung unerlässlichen Sonderbewilligungen eidgenössischer und kantonaler Behörden hat der Einwohnergemeinderat über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen zu entscheiden.

<sup>2</sup> Die Abweisung des Baugesuchs und der Entscheid über die Einsprachen sind zu begründen.

<sup>3</sup> Bei Einsprachen privat-rechtlicher Natur verweist der Einwohnergemeinderat die Parteien an den Zivilrichter.

<sup>4</sup> Der Entscheid über das Baugesuch und die Einsprachen ist dem Bauherrn, dem Grundeigentümer und den Einsprechern zuzustellen. Die Baubewilligung ist zudem dem Baudepartement und weiteren kantonalen oder eidgenössischen Behörden mitzuteilen.

#### **Art. 100     Meldepflicht**

<sup>1</sup> Zur Erleichterung der Baukontrolle sind dem Einwohnergemeinderat folgende Baustadien schriftlich anzuzeigen:

- a. die Erstellung des Schnurgerüstes bzw. der Beginn der Maurerarbeiten,
- b. die Fertigstellung der Werkleitungen (vor Eindecken der Gräben),
- c. die Fertigstellung des Rohbaus, der Feuerungsanlagen und der Wärmeisolation (vor Beginn der Verputzarbeiten),
- d. Bauten und Anlagen vor deren Bezug,
- e. die Vollendung der Umgebungsgestaltung.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat kann vorschreiben, dass die Erfüllung von Auflagen der Baubewilligung zu melden ist. Er kann verlangen, dass Muster der Fassaden- und Dachgestaltung eingereicht werden.

<sup>3</sup> Für Folgen die aus versäumter Meldung entstehen, haftet der Bauherr.

#### **Art. 101     Baukontrollen**

<sup>1</sup> Die vom Einwohnergemeinderat bestimmten Organe prüfen innert drei Arbeitstagen nach Eingang der Anzeige, ob die Bauausführung der Baubewilligung und den genehmigten Plänen entspricht.

<sup>2</sup> Festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beheben. Der Einwohnergemeinderat kann verlangen, dass die Bauarbeiten bis zur Mängelbehebung einzustellen sind.

<sup>3</sup> Die amtlichen Organe sind jederzeit berechtigt, das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke zur Ausübung ihrer Funktionen zu betreten.

#### **Art. 102     Planänderungen**

<sup>1</sup> Für die Ausführung der Bauten und Anlagen sind die genehmigten Pläne verbindlich.

---

<sup>82</sup> vgl. Art. 32 Verordnung zum Baugesetz

<sup>2</sup> Für jede Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht. Der Bauherr hat einen Satz geänderter Pläne einzureichen.

<sup>3</sup> Auf das Baubewilligungsverfahren kann verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich den geänderten Plänen zustimmen und keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften verletzt werden.

<sup>4</sup> Geringfügige Abänderungen kann die Baukommission gestatten, wenn keine Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Interessen besteht.<sup>83</sup>

### **Art. 103 Wechsel des Bauherrn oder Grundeigentümers**

Tritt vor oder während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Grundeigentümers ein, so ist dies dem Einwohnergemeinderat innert 10 Tagen schriftlich mitzuteilen.

### **Art. 104 Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen**

<sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat kann auf schriftliches Gesuch hin aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen. Ausnahmen können insbesondere gestattet werden:

- a. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
- b. bei Um- und Ausbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Um- oder Ausbau gesamthaft gesehen zu einer Verbesserung der Verhältnisse führt,
- c. wenn dies im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes oder der Denkmalpflege liegt,
- d. für Bauten im öffentlichen Interesse,
- e. für provisorische Bauten, mit der Auflage einer zeitlichen Beschränkung,
- f. für Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage,
- g. bei bestehenden Bauten für Wärmedämmmassnahmen,
- h. bei Lärm- und Schallschutzeinrichtungen,
- i. in weiteren in diesem Reglement vorgesehenen Fällen.

<sup>2</sup> Ausnahmen dürfen keine wichtigen öffentlichen oder privaten Interessen verletzen oder dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglementes zuwiderlaufen. Bei Neubauten darf die zonengemässe Ausnützung nicht überschritten werden.

<sup>3</sup> Ausnahmbewilligungen sind zu begründen und können mit Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

<sup>4</sup> Wird von den kantonalen Mindestvorschriften abgewichen, bedarf es der Genehmigung durch das zuständige Departement.<sup>84</sup>

<sup>5</sup> Die Bestimmungen des Bundesrechtes über Ausnahmbewilligungen ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten.

---

<sup>83</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004

<sup>84</sup> vgl. Art. 53 Baugesetz

## **Art. 105    Rechtsmittel**

<sup>1</sup> Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide der Baukommission und der Strassenbezeichnungskommission kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Einwohnergemeinderat Einsprache eingereicht werden.<sup>85</sup>

<sup>2</sup> Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Einwohnergemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht werden.<sup>86</sup>

<sup>3</sup> Einsprache und Beschwerde haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten.<sup>87</sup>

## **5. Teil:      Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 106    Hängige Gesuche**

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglementes zu behandeln.

### **Art. 107    Strafbestimmungen und Verantwortlichkeit**

<sup>1</sup> Übertretungen der vorliegenden Bauvorschriften werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Gesetzes über das kantonale Strafrecht vom 14. Juni 1981<sup>88</sup> bestraft.

<sup>2</sup> Ausser dem Bauherrn sind auch der Bauunternehmer und dessen leitende Organe, sowie die Bauhandwerker und Architekten strafbar, wenn sie bei solchen Übertretungen wissentlich mitgewirkt haben.

### **Art. 108    Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes**

<sup>1</sup> Wer einer gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung, das kantonale Baugesetz, das Bau- und Zonenreglement und ihre Ausführungsverordnungen erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, hat auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat hat nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.

### **Art. 109    Indexierte Abgaben**

Ausgangspunkt für die Berechnung der an den Luzerner Baukostenindex gebundenen Ablösungssummen bzw. Ersatzabgaben für Spielplätze und für Abstellflächen ist der Indexstand vom Oktober 1992.

### **Art. 110    Inkrafttreten**

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

---

<sup>85</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004.

<sup>86</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004.

<sup>87</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2004.

<sup>88</sup> GDB 310.1

<sup>2</sup> Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 6. Dezember 1992, sind aufgehoben.

Von der Einwohnergemeindeversammlung vom 29. November 1994 beschlossen.

Giswil, den 29. November 1994

**Einwohnergemeinderat Giswil**

Der Gemeindepräsident:            Der Gemeindeschreiber:

Alfred Abächerli

Hans Peter Wechsler

**Genehmigung des Regierungsrates**

Vom Regierungsrat, soweit an ihm, genehmigt, ausgenommen Art. 98 Ziff. 1

Sarnen, den 17. April 1996

**IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES**

Für den Landschreiber:

Dillier

**Intensitäten der gravitativen Prozesse**
**Anhang 1**

Gefahrenarten		Mass der möglichen Wirkung	starke Intensität	mittlere Intensität	schwache Intensität
<b>Lawinen</b>	Fliesslawinen	<i>Lawinendruck</i>	$P > 30 \text{ kN/m}^2$	$30 \text{ kN/m}^2 > P > 3 \text{ kN/m}^2$	---
	Staublawinen	<i>Lawinendruck</i>	$P > 30 \text{ kN/m}^2$	$30 \text{ kN/m}^2 > P > 3 \text{ kN/m}^2$	$P < 3 \text{ kN/m}^2$
<b>Sturz</b>	Block- und Steinschlag	<i>kinetische Energie (Translation + Rotation)</i>	$E > 300 \text{ kJ}$	$300 \text{ kJ} > E < 10 \text{ kJ}$	$E < 10 \text{ kJ}$
	Fels- und Bergsturz	<i>kinetische Energie Masse und Volumen</i>	$E > 300 \text{ kJ}$	---	---
Eissturz ist je nach gegebenen Verhältnissen wie Steinschlag, Felssturz oder wie Lawinen zu behandeln					
<b>Hochwasser / Murgang</b>	Überschwemmung (mit Übersarung und lokaler Erosion)	<i>Fliessgeschwindigkeit und Überschwemmungshöhe (Wasser + Feststoffe)</i>	$h > 2\text{m}$ oder $v \times h > 2\text{m}^2/\text{s}$	$2\text{m} < h < 0.5\text{m}$ oder $2\text{m}^2/\text{s} < v \times h < 0.5\text{m}^2/\text{s}$	$h < 0.5\text{m}$ oder $v \times h < 0.5 \text{ m}$
	Ufererosion (Böschungs- und Flankenerosion an Gerinnen)	<i>Mittl. Mächtigkeit der beim Einzelereignis an der Böschung erwarteten Abtragung (d = senkrecht zur Böschung)</i>	$d > 2\text{m}$	$2\text{m} > d > 0.5 \text{ m}$	$d > 0.5\text{m}$
	Übermurgang	<i>Geschwindigkeit und Mächtigkeit (h) der fliessenden Massen</i>	$h > 1\text{m}$ und $v > 1\text{m/s}$	$h < 1\text{m}$ oder $v < 1\text{m/s}$	---
<b>Rutschung</b>		<i>differentielle Bewegungen in Zug- / Scher- / Druckzonen; Anhaltspunkte: Geschwindigkeiten und Verschiebungsbeträge</i>	starke Differentialbewegungen; $v > 0.1\text{m} / \text{Tag}$ bei oberflächlichen Rutschungen; Verschiebung $< 1\text{m}$ pro Ereignis	$v: \text{dm} / \text{Jahr}$ ( $> 2 \text{ cm} / \text{Jahr}$ )	$v < 2\text{cm} / \text{Jahr}$
<b>Hangmuren</b>		<i>umgelagertes Volumen; Mächtigkeit (d) der mobilisierbaren Schicht</i>	$d > 2 \text{ m}$	$2\text{m} > d > 0.5\text{m}$	$d < 0.5\text{m}$
<b>Absenkung / Einsturz</b>			---	Dolinen vorhanden	---

Quelle: Methoden zur Analyse und Bewertung der Naturgefahren, Umweltmaterialien Nr., 85 S. 179, BUWAL, Bern, 1998

## Kulturobjekte von regionaler und nationaler Bedeutung

Plan Nr.	Objekt	Eigentümer	Parzelle
1	Kath. Pfarrkirche St. Laurentius	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil	528
2	Beinhaus St. Michael	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil	528
4	Schlossruine Rudenz	Antiquarischer Verein OW, Grundacherweg 4, Sarnen	492
14	Turmruine Rosenberg	Kanton OW, Bau- und Umweltsdepartement, Sarnen	1040
13	Kapelle St. Antonius von Padua	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil	1041
16	Sakramentskapelle Kleinteil	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil	1907
5	Gedeckte Holzbrücke über die Laui	Einwohnergemeinde Giswil	369
6	Kath. Pfarrkirche St. Antonius	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil	301
34	Melchaamatten	Rosa Hurni-Abächerli, Brünigstrasse 4, Giswil	588
3	Pfarrprundmatte (Pfarrhaus)	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Pfarrprundstiftung	534
17	Talacheri	Marie Berchtold-Vogler, Brünigstrasse 88, Giswil	536
18	Brend Spycher	Paul Abächerli-Koller, Brend, Kleinteil und Alois Abächerli-Burch, Hofstrasse, Kleinteil	1038
15	Furren	Bruno Berchtold-Britschgi, Furren, Kleinteil	1141
36	Brend	Peter Abächerli-Burch, Brend, Kleinteil	1150
24	Studi	Nikolaus Ming-Frei, Rufibergstrasse, Giswil	1282
25	Spycher Rufi	Bruno Abächerli-Küchler, Rufibergstrasse, Giswil	194
26	Dichtigen	Sigisbert Albert, Dichtigen, Giswil	74
27	Chälenboden	Zita Hitz-Abächerli, Chälenboden, Giswil	254
28	Bünten	Arnold Halter-Eggerschwiler, Bründlen, Eschenbach	2087
29	Halten / Summerweid, Dörrhaus	Hansruedi Enz, Halten, Giswil	1018
30	Spechtsbrenden	Christa und Daniel Flühler-Halter, Spechtsbrenden, Giswil	814
31	Spechtsbrenden	Walter Zünd-Halter, Spechtsbrenden, Giswil	816
32	Spechtsbrenden	Walter Degelo-Halter, Spechtsbrenden, Giswil	270
33	Chappelenmatt	Peter Schrackmann & Irene Studer, Kapellmatt, Kleinteil	1831
37	Juch	Helene Wolf-Abächerli, Juch, Giswil	281
19	Feld	Arthur Halter, Feld, Giswil	251
21	Nageldach	Benno Huber-Neyerlin, Nageldach, Giswil	256
20	Eili	Verena Senti-Schrackmann, Rütistrasse, Giswil	289
9	Rüti	Alfred Berchtold-Müller, Brünigstrasse 101, Sarnen	13
12	Halten	Walter Ming-Küchler, Halten, Giswil	48
7	Kappelmatt	Hanspeter Ammann, Kappelmatt, Giswil	302
8	Spechtsbrenden	André Enz-Schacher, Spechtsbrenden, Giswil	818
22	Ei, Feld Spycher	Johann Berchtold-Ming, Ei, Giswil	375
11	Brend	Josef von Ah-Roth, Ried, Diechtersmatt 7, Sachseln	141

## Kulturobjekte von lokaler Bedeutung

Plan Nr.	Objekt	Eigentümer	Parzelle
105	Dependenz des Hotels Krone	Ingrid und Thomas Kuster-Weibel, Brünigstr. 92, Giswil	465
106	Pfarrhelferei	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Pfarrhelfereipfrund-Stiftung	535
108	Sigristenhaus mit Stallscheune	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Kirchensigristpfrund-Stiftung	532
109	Ehem. Pfarrhelferei Rudenz	Peter Röthlin-von Rotz Kirchplatz 4, Giswil und Heinz Röthlin-Halter, Kirchplatz 4, 6074 Giswil	529
111	Wohnhaus, ehem. Schmitte, Rudenz	Erbengemeinschaft Marie Theresia Eberli-Spitz	480
113	Kraftwerkzentrale Unteraa	Elektrizitätswerk Obwalden, Kerns	407
114	Schulhaus 1907	Einwohnergemeinde Giswil	634
115	Schulhaus 1898	Einwohnergemeinde Giswil	640
116	Doppelwohnhaus Sigristenhaus Grossteil / Pfarrpfrundmattli	Gerold Abächerli-Zberg, Blickensdorfstr. 15, Steinhausen Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Kapellensigristpfrund-Stiftung	276 277
117	Pfarrhaus mit Boni	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Kaplaneistiftung	300
119	Bauernhaus Hirseren	Theodor Eberli-Bussmann, Hirseren, Giswil	642
120	Kapelle der Schmerzensmutter	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Kapellenstiftung	1785
121	Kaplanei Kleinteil	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Resignatenstiftung Kleinteil	1043
123	Wohnhaus Hübeli mit Spycher	Melchior Rohrer-Enz, Muracher, 6074 Giswil	1727
125	Wohnhaus Unterlinden	Hermann Abächerli-Halter, Unterlinden, Giswil	799
128	Wohnhaus Unterthalten	Artur Abächerli, Unterthalten, Giswil	83
129	Spycher Sagenmatt	Josef Vogler-Berchtold, Schälimatte, Giswil	228
130	Wohnhaus Schälimatte	Josef Vogler-Berchtold, Schälimatte, Giswil	223
132	Wohnhaus Rufi	Alois Kathriner-Muff, Rufi, Giswil	195
133	Spycher Bord	André Nufer-Imfeld, Bord, Giswil	226
136	Wohnhaus Chälen	Hans Ambiel-Albrecht, Rütibachstrasse, Giswil	77
137	Wohnhaus Bünthen	Alfred Abächerli-Odermatt, Ried, Giswil	252
139	Wohnhaus Muracher	Willi Züst, Muracher, Giswil Bernhard Berchtold-Armbruster, Hofstrasse, Kleinteil	258 260
141	Wohnhaus Halten	Vinzenz und Barbara Härri-Krampf, Bergstrasse, Giswil	63
143	Wohnhaus Schwanden	Rolf Lüthi-Ming, Bergstrasse, Giswil	207
147	Doppelwohnhaus Chretzacher / Grabi	Johann Eberli-Eberli, Chretzacher, Giswil Hansruedi Eberli-Eberli, Grabi, Giswil	294 295
148	Wohnhaus Erdbrust	Josef von Ah-Rohrer, Erdbrust, Giswil	23
154	Wohnhaus Geissermattli	Erwin Marbach-Studhalter, Schöneggstrasse 18, Horw	316
156	Wohnhaus Zopf	Max Bäbi-Duss, Schöngrundstrasse 17, Horw	807
157	Wohnhaus Ried	Alfred Abächerli-Odermatt, Ried, Giswil	809
158	Wohnhaus Schrottenmatt	Einwohnergemeinde Giswil	808

160	Dörrhaus Hirsern	Paul von Ah, Hirseren, Giswil	644
162	Wohnhaus Ei	Johann Berchtold-Ming, Ei, Giswil	375
170	Wohnhaus Benzenmatt	Josef Halter-von Rotz, Benzenmatt, Giswil	476
176	Fischerhütte	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Kirchensigristpfrund-Stiftung	532
177	Wohnhaus Emmetti	Paul Enz-Haas, Emmetti, Kleinteil	1081
180	Wohnhaus Riedacher	Erbengemeinschaft Josef Abächerli-Spichtig	1074
184	Wohnhaus Grütli	Alois Abächerli-Burch, Hofstrasse, Kleinteil	1034
190	Wohnhaus Hintergiglen	Hans und Ruth Blum, Hintergiglen, Kleinteil	1137
195	Wohnhaus Mettlen	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Stiftung Geschwister Bieler	1160
200	Wohnhaus Gehri	Alois und Edith Wolf-Fässler, Gehri, Kleinteil	1069