

Baureglement

vom 19. Mai 1995¹

¹ Geändert durch Nachtrag vom 13. Juni 1999, in Kraft seit 23. Dezember 1999; Nachtrag vom 12. März 2001, in Kraft seit 30. August 2001; Nachtrag vom 04. Oktober 2004, in Kraft seit 21. April 2005

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
Art. 1 <i>Zweck</i>	5
Art. 2 <i>Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich</i>	5
Art. 3 <i>Eidgenössische und kantonale Vorschriften</i>	5
Art. 4 <i>Bewilligungspflicht</i>	5
Art. 5 <i>Baureife, Erschliessung, Baulandumlegung</i>	6
II. BAUABSTÄNDE UND BAUMASSE	7
Art. 6 <i>Ausnutzungsziffer</i>	7
Art. 7 <i>Nutzungsreserven</i>	8
Art. 8 <i>Grenz- und Gebäudeabstände</i>	8
Art. 9 <i>Zusammenbauen von Bauten</i>	9
Art. 10 <i>Strassenabstand, Raum zwischen Bauflucht und Strasse</i>	9
Art. 11 <i>Abstand gegenüber Wald, Naturobjekten und öffentlichen Gewässern</i>	9
Art. 12 <i>Fassadenhöhe, Firsthöhe, Niveaupunkt und Geschosszahl</i>	10
Art. 13 <i>Ausbau des Dach- und Untergeschosses</i>	10
Art. 14 <i>Dachgestaltung</i> ⁵	11
Art. 15 <i>Hygiene-Vorschriften, Mindestmasse, Sicherheit</i>	11
Art. 16 <i>Gefahrenabwendung</i>	12
Art. 17 <i>Schutz vor störenden Einwirkungen, Immissionen</i>	12
III. VERKEHRSSICHERHEIT	13
Art. 18 <i>Fusswegplanung</i>	13
Art. 19 <i>Motorfahrzeug-Abstellplätze</i>	13
Art. 20 <i>Ausfahrten, Garagevorplätze</i>	14
Art. 21 <i>Schneeschutzvorrichtungen</i>	14
IV. ALLGEMEINE GESTALTUNGS- U. SCHUTZVORSCHRIFTEN	14
Art. 22 <i>Gestaltung, Einordnung</i>	14
Art. 23 <i>Aussenantennen</i>	15

Art. 24	<i>Umgebungsgestaltung</i>	15
Art. 25	<i>Kinderspielplätze</i>	15
Art. 26	<i>Aussichtsschutz</i>	16
Art. 27	<i>Gewässerschutz</i>	16

V. ZONENZUORDNUNG..... 16

Art. 28	<i>Zoneneinteilung</i>	16
a)	<i>Bauzonen</i>	17
Art. 29	<i>Dorfkernzone I (D I)</i>	17
Art. 30	<i>Dorfkernzonen II und III (D II / D III)</i>	18
Art. 31	<i>Wohnzonen (W 3-4, W 2-3, W 2, L) Wohn- und Gewerbezone (WG 3-4, WG 2-3)</i>	18
Art. 32	<i>Industrie- und Gewerbezone (IG)</i>	19
Art. 33	<i>Touristikzone (T)</i>	20
Art. 34	<i>Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (Ö)</i>	20
Art. 35	<i>Zone für Sportanlagen (Sp)</i>	21
Art. 36	<i>Grünzone (G)</i>	21
b)	<i>Nichtbauzonen</i>	21
Art. 37	<i>Landwirtschaftszone (Lw)</i>	21
Art. 38	<i>Alpwirtschaftszone (Aw)</i>	22
Art. 39	<i>Naturschutzzone (Ns)</i>	22
Art. 40	<i>Übriges Gemeindegebiet (ÜG)</i>	23
c)	<i>Überlagerte Zonen</i>	23
Art. 41	<i>Ortsbildschutzzone (Os)</i>	23
Art. 42	<i>Erholungs- und Freizeitzone (EF)</i>	24
Art. 43	<i>Deponiezone (D)</i>	24
d)	<i>Schutzobjekte</i>	24
Art. 44	<i>Naturobjekte</i>	24
Art. 45	<i>Kulturobjekte</i>	25

VI. QUARTIERPLÄNE..... 25

Art. 46	<i>Inhalt</i>	25
Art. 47	<i>Quartierplanpflicht</i>	26
Art. 48	<i>Quartiererschliessungspläne</i>	26

Art. 49	<i>Quartiergestaltungspläne</i>	26
---------	---------------------------------------	----

VII. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN U. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 28

Art. 50	<i>Ausnahmebewilligungen</i>	28
---------	------------------------------------	----

Art. 51	<i>Bewilligungsverfahren, Bauanzeige</i>	28
---------	------------------------------------------------	----

Art. 52	<i>Bauaufsicht</i>	29
---------	--------------------------	----

Art. 53	<i>Beanspruchung öffentlichen Grundes</i>	29
---------	-------------------------------------------------	----

Art. 54	<i>Gebühren</i>	30
---------	-----------------------	----

Art. 55	<i>Rekursbestimmungen</i>	30
---------	---------------------------------	----

Art. 56	<i>Strafbestimmungen</i>	30
---------	--------------------------------	----

Art. 57	<i>Inkrafttreten</i>	30
---------	----------------------------	----

ANHANG 1 32

Kulturobjekte von lokaler Bedeutung	32
-------------------------------------------	----

ANHANG 2 34

REGLEMENT ÜBER DIE ERHEBUNG VON GEBÜHREN IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN 34

Art. 1	<i>Grundsatz</i>	35
--------	------------------------	----

Art. 2	<i>Gebührenpflicht</i>	35
--------	------------------------------	----

Art. 3	<i>Gebührenansätze</i>	35
--------	------------------------------	----

Art. 4	<i>Gebührenanpassung</i>	36
--------	--------------------------------	----

Art. 5	<i>Verzicht</i>	36
--------	-----------------------	----

Art. 6	<i>Übergangsbestimmungen</i>	36
--------	------------------------------------	----

Art. 7	<i>Inkrafttreten</i>	36
--------	----------------------------	----

Die Einwohnergemeinde Sachseln erlässt, gestützt auf Artikel 17 des kantonalen Baugesetzes vom 12. Juni 1994,

folgendes Reglement:

I. Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Zweck

Das Baureglement regelt die haushälterische Nutzung des Gemeinde-Territoriums unter Bewahrung einer intakten Umwelt und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung.

Art. 2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das ganze Territorium der Einwohnergemeinde.

² Es findet Anwendung auf alle Bauten, baulichen Anlagen und Massnahmen gemäss Art. 4.

Art. 3 Eidgenössische und kantonale Vorschriften

Alle einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften sind auch ohne Hinweis im Baureglement zu beachten. Dies trifft insbesondere auf die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes zu, sofern das Baureglement nicht weitergehende Vorschriften enthält.

Art. 4 Bewilligungspflicht

¹ Die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig. ²

² Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere auch

- die Umgebungsgestaltung von Bauten
- Silos
- Werk-, Lager- und Abstellplätze
- Warenautomaten
- Terrainveränderungen mit einer Aufschüttung oder Abgrabung von mehr als 0.8 m und einer veränderten Kubatur von mehr als 200 m³. Wo Schutzinteressen berührt werden, sind alle Terrainkorrekturen bewilligungspflichtig.

- Entwässerungen
- Solaranlagen, Satellitenempfangsantennen und Aussenreklamen mit einer Fläche von mehr als 1 m². An geschützten Kulturobjekten und in Ortsbildschutzgebieten sind auch kleinere Anlagen bewilligungspflichtig.

Alle Aussenreklamen im Bereich der öffentlichen Strassen bedingen im Weiteren der Bewilligung des kantonalen Polizeidepartementes.

³ Nutzungsänderungen, auch wenn sie nicht mit baulichen Massnahmen verbunden sind, sind anzeigepflichtig.

Art. 5 *Baureife, Erschliessung, Baulandumlegung*

¹ Neubauten haben auf baureifen Grundstücken einen Anspruch auf die Erteilung der Baubewilligung.

Baureif ist ein Grundstück, wenn es in nachstehender Weise genügend erschlossen ist:

- a) Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet ist;
- b) eine hinreichende Zufahrt vorhanden ist oder mit der Baute erstellt wird;
- c) die nötigen Anlagen für eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, ein genügender Löschschutz, die Abwasserbeseitigung und, wo nötig, die Energieversorgung bestehen oder mit der Baute ausgeführt werden.

² Sofern nicht an eine öffentliche Wasserversorgung angeschlossen wird, die einwandfreies Wasser in genügender Menge zu liefern bereit ist, ist dem Gemeinderat vor Baubeginn ein Ausweis des Labors der Urschweizer Kantone über Güte und Qualität des beschafften Wassers beizubringen.

³ Als ausreichend für die Abwasserbeseitigung aus nicht land- und forstwirtschaftlichen Bauten gilt der Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Ausserhalb des Kanalisationsrayons sind die Grundeigentümer und Bauherren verpflichtet, in jedem Falle die zu treffenden Massnahmen nach den eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutz-Vorschriften zu richten.

⁴ Um eine zweckmässige Überbauung zu ermöglichen, kann der Gemeinderat oder die Hälfte der beteiligten Eigentümer mit mehr als der Hälfte des betroffenen Landes eine Baulandumlegung beschliessen.

II. Bauabstände und Baumasse

Art. 6 Ausnützungsziffer

¹ Das Mass der baulichen Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer bestimmt. Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen, dem Wohnen oder der Arbeit dienenden Geschossflächen. Als anrechenbare Geschossfläche gelten die entsprechenden Flächen der Geschosse, einschliesslich der Mauern und Wände.

² Angerechnet werden alle dem Wohnen oder der Arbeit dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen. Kann ein Raum ohne wesentliche bauliche Massnahmen als Wohn- oder Arbeitsraum verwendet werden, ist er, unabhängig von anders lautenden Bezeichnungen des Verwendungszweckes in den massgeblichen Plänen, anzurechnen.

³ 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 oder 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 dgl. im Ausmass von höchstens 16 m² im Untergeschoss von Einfamilienhäusern, oder entsprechende Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen;
- h) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- i) überdeckte offene Dachterrassen, offene Erdgeschosshallen sowie offene, ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- k) unbeheizte Wintergärten im Ausmass von höchstens 16 m², 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 die Wärmeisolation erfüllt werden.

⁴ Können bei altrechtlichen Bauten ungenutzte Räume oder durch den Aufbau eines Schrägdaches entstehende Räume infolge der massgeblichen Ausnützungsziffer nicht ausgebaut werden, so kann der Gemeinderat im Einzelfall, unter Würdigung aller übrigen Interessen, eine angemessene Mehrausnützung bewilligen.

⁵ Als anrechenbare Grundstücksfläche gelten die von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücke und Grundstückteile in der Bauzone, abzüglich der bestehenden und der im Zonenplan, im Quartierplan oder in einem Strassenprojekt vorgesehenen, der Groberschliessung dienenden Fahrbahnflächen.

⁶ Übertragungen von Nutzungsanteilen sind von Grundstück zu Grundstück möglich, sofern sie aneinander angrenzen und der gleichen Grundnutzungszone zugeordnet sind. Solche Nutzungsumlagerungen sind im Grundbuch bei den beteiligten Grundstücken anzumerken oder einzutragen. Die Löschung bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

Art. 7 *Nutzungsreserven*

Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Nutzung nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, dass die Nutzungsreserve ohne Beseitigung der geplanten Baute oder ohne unverhältnismässige Eingriffe in die Bausubstanz nachträglich in Anspruch genommen werden kann.

Art. 8 *Grenz- und Gebäudeabstände*

¹ Vorbehältlich den abweichenden Regelungen in den Dorfkernzonen (Art. 29 und 30) beträgt der Grenzabstand:

- a) Bei Bauten bis zu zwei Vollgeschossen mind. 4.00 m.
- b) Bei Bauten bis zu drei Vollgeschossen mind. 5.00 m.
- c) Bei Bauten bis zu vier Vollgeschossen mind. 6.00 m.

² Für die Messweise des Grenzabstandes und die Berechnung des Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlages gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.

³ Kommt eine Fassade an eine Baulinie, einen Strassenabstand oder einen Gewässerabstand zu liegen, so wird dadurch der Grenzabstand unter Vorbehalt von Art. 42 Abs. 8 des Baugesetzes aufgehoben.

⁴ Für die Bemessung des Gebäudeabstandes von Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 18 m ist der Schattenwurf massgebend. Dabei darf kein Fusspunkt einer benachbarten, bestehenden oder zukünftigen Fassade, weder am mittleren Wintertag (8. Februar und 3. November) noch am mittleren Sommertag (1. Mai und 12. August) länger als 2 Stunden im Schatten der hohen Baute liegen. Die für den mittleren Sommer- und Wintertag ermittelte Schattenkurve darf gegenüber unüberbauten Nachbargrundstücken höchstens bis zu deren Baulinie, bzw. einer Linie reichen, die durch den Grenzabstand der zonengemässen Nachbarbaute bestimmt wird. Wo der Gebäudeabstand der hohen Baute nicht durch die verursachte Schattendauer bestimmt wird, muss mindestens der zonengemässe Grenzabstand (mit Mehrhöhenzuschlag gemäss Art. 42 des kantonalen Baugesetzes) eingehalten werden. In jedem Falle bleiben die baugesetzlichen Abstandsvorschriften vorbehalten.

Art. 9 Zusammenbauen von Bauten

¹ Das Zusammenbauen von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur Länge von 36 m ist unter Voraussetzung von Art. 41 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes und soweit es die Zonenvorschriften bestimmen, zulässig, wenn die Bauten gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird. Bei eingeschossigem Zusammenbauen kann von der gleichzeitigen Erstellung dispensiert werden, sofern die auf die Grenze gestellte Fassade ansprechend gestaltet wird.

² Zwischen den Bauten der einzelnen Grundstücke sind Brandmauern zu erstellen, die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen müssen.

Art. 10 Strassenabstand, Raum zwischen Bauflicht und Strasse

¹ Es gelten die Mindestabstände nach Art. 40 des kantonalen Baugesetzes.

² Von Strassen gemäss Richtplan, die nicht durch Baulinien gesichert sind, sind beidseits ab deren Mitte innerhalb der Bauzonen folgende Abstände einzuhalten:

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| a) in Mehrfamilienhauszonen | mind. 8 m |
| b) in Ein- und Zweifamilienhauszonen | mind. 6 m |

Für als Kulturobjekte bezeichnete Bauten und Baugruppen kann von diesen Massnahmen abgewichen werden.

³ Bauten, die einen Vorplatz bedingen (insbesondere Garagen mit direkter Ausfahrt gegen die Strasse) haben einen Abstand vom Strassen- bzw. Trottoirrand von wenigstens 6 m einzuhalten.

⁴ An den Kantons- und Nationalstrassen gelten die kantonalen, bzw. eidgenössischen Vorschriften.

Art. 11 Abstand gegenüber Wald, Naturobjekten und öffentlichen Gewässern

¹ Der Waldabstand bestimmt sich nach der baugesetzlichen Regelung (Art. 40).

² Gegenüber Naturobjekten gemäss Art. 44 ist ein Abstand von 6 m einzuhalten. Die Messweise entspricht jener des Waldabstandes. Innerhalb von Bauzonen kann der Gemeinderat Unterabstände bewilligen, sofern der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

³ Vom Ufer des Sarnersees ist ein Gewässerabstand von wenigstens 10 m, an öffentlichen uneingedolten Gewässern von wenigstens 4 m einzuhalten. Der Abstand zu Seen und Fliessgewässern bemisst sich ab oberer Böschungskante, bei Dämmen ab äusserem Böschungsfuss.

Art. 12 Fassadenhöhe, Firsthöhe, Niveaupunkt und Geschosszahl

¹ Als Fassadenhöhe gilt in der Regel der senkrechte Abstand in der Mitte der Fassade ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzuberechnen. Bei grösseren Terrainabstufungen und -neigungen und bei Dachversetzungen sind die Messpunkte auszumitteln. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers zu messen.

² Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Firstes.

³ Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt eines Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

⁴ Die Geschosszahl entspricht der Zahl der Vollgeschosse. Bei Gebäuden mit überhohen Räumen werden jeweils 3.0 m Raumhöhe als Geschoss angerechnet.

Art. 13 Ausbau des Dach- und Untergeschosses

^{1a} Bei Pultdächern sowie bei Firstdächern gilt als Dachgeschoss ein Geschoss, bei dem nicht mehr als 60 Prozent der Vollgeschossfläche die lichte Raumhöhe von 2.40 m überschreiten.³

^{1b} Bei Pultdächern bis zu einer Neigung von 10 ° (Alte Teilung) sowie bei Flachdächern darf die durch die Aussenwände umschlossene Fläche des nicht als Vollgeschoss zählenden Attikageschosses nicht mehr als 60 Prozent der Vollgeschossfläche aufweisen.⁴

² Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das zu mehr als der Hälfte seiner Aussenflächen unter dem gewachsenen oder tiefer gelegten neuen Terrain liegt.

³ Der Ausbau des Untergeschosses für Wohn-, Schlaf-, und Arbeitsräume ist zugelassen, wenn die talseitige Fassade wegen des natürlichen Terrainverlaufes frei liegt oder die Abgrabung zur Freilegung des Untergeschosses im Mittel 1 m nicht überschreitet.

⁴ Arbeitsräume wie Küchen, Werkstätten und dergleichen dürfen auch ohne Einhaltung der Bedingungen von Ziff. 3 im Kellergeschoss untergebracht werden, wenn die Räume mit ausreichender Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung versehen, genügend belichtet und belüftbar sind. Unterkant Decke des Kellergeschosses muss dabei im Mittel mindestens 1.0 m über dem gestalteten Terrain liegen.

⁵ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ohne Unterkellerung dürfen nur über gut belüfteten Hohlräumen von mindestens 60 cm Höhe oder mit ausreichender Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung erstellt werden.

Art. 14 *Dachgestaltung*⁵

¹ Auf Wohnbauten in der Ortsbildschutzzone sind nur beidseitig gleich geneigte Firstdächer oder deren Abwandlungen zulässig, die eine Dachneigung von 15° bis 45° (alte Teilung) aufweisen.

² Als Abwandlung der Firstdächer gelten Walm- und Zeltdächer.

³ In Abweichung von Art. 49 Abs. 4 des Baureglementes kann in Ortsbildschutzzonen mit Quartiergestaltungsplänen nicht von der Vorschrift zur Dachgestaltung gemäss Absatz 1 abgewichen werden.

⁴ Für bewohnbare, anbauähnliche Erweiterungen zu bestehenden Hauptbauten in der Ortsbildschutzzone können andere Dachformen zugelassen werden, sofern es sich mit den denkmalschützerischen Aspekten vereinbaren lässt.

⁵ In allen übrigen Bauzonen sind andere Dachgestaltungen zugelassen.

Art. 15 *Hygiene-Vorschriften, Mindestmasse, Sicherheit*

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen bei Neubauten eine lichte Geschosshöhe von wenigstens 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss darf die Geschosshöhe auf 2.20 m reduziert werden; sie muss auf dieses Mass jedoch über mindestens der Hälfte der anrechenbaren Raumbodenfläche vorhanden sein.

² Alle Wohn- und Schlafzimmer, geschlossenen Küchen, Arbeitsräume, Büros, Verkaufsläden und Wirtschaftsräume müssen mit seitlichen Fenstern versehen sein, welche unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Eine Ausnahme der Vorschrift seitlicher Belichtung kann unter besonderen Umständen gestattet werden, wenn Dachflächenfenster mit Lüftungsklappen verwendet werden. Die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen.

³ Die Breite der Fluchtwege (Treppen und Korridore) muss mindestens 1.20 m betragen. Bei Treppen in Einfamilienhäusern und bei wohnungsinternen Treppen genügt eine Breite von 0.90 m.⁶

Für höhere Bauten kann der Gemeinderat weitergehende Anforderungen stellen, wie er auch berechtigt ist, in solchen Fällen bezüglich Konstruktion und Ausführung besondere Vorschriften zu erlassen.

⁴ Für Gemeinschaftsanlagen (wie Sport- und Erholungsplätze, Anlagen mit grossem Publikumsverkehr usw.) sind unter Beachtung der Gewässerschutzvorschriften ausreichende Abort- und Toiletten-Einrichtungen zu erstellen. Der Gemeinderat legt die Bedingungen im Einzelfall fest.

⁵ Bei Bauten und Anlagen ist auf die Bedürfnisse der Behinderten angemessen Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind

so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind. Dies gilt auch bei wesentlichen Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten.

⁶ Auf Vorkehrungen für Behinderte kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn andernfalls unverhältnismässige Mehrkosten entstehen oder andere Interessen überwiegen.

⁷ Bauten und Anlagen sind so zu unterhalten, dass eine zweckentsprechende Nutzung gewährleistet ist.

Besteht infolge mangelhaftem Unterhalt eine Gefährdung von Personen oder Tieren, so setzt der Gemeinderat eine angemessene Frist zur Sanierung. Bei schwerwiegender Gefährdung verfügt der Gemeinderat den Abbruch.

Art. 16 *Gefahrenabwehr*

Auf Grund einer leichten bis mittleren Überschwemmungsgefahr, insbesondere im Bereich der Bäche, sind Terrain und Untergeschoss bei Neubauten und wesentlichen Umbauten so zu gestalten, dass die Gefährdung von Personen und grössere Sachschäden vermieden werden. Die Umgebung der Bauten ist so zu gestalten, dass jeder Abfluss von Hochwasser nicht verhindert, sondern ermöglicht wird.

Art. 17 *Schutz vor störenden Einwirkungen, Immissionen*

¹ Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

² Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

³ Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkung im Rahmen herkömmlicher handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

⁴ Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

⁵ Bestehenden Betrieben in Wohnzonen ist der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen gewährleistet.

⁶ Vorbehalten bleiben in jedem Falle die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und der zivilrechtliche Schutz gemäss Art. 684 ZGB.

III. Verkehrssicherheit

Art. 18 *Fusswegplanung*

¹ Der Gemeinderat ist zuständig für Planung und Realisierung des Fusswegnetzes.

² Der Richtplan für das Fusswegnetz wird in den Verkehrsrichtplan integriert.

Art. 19 *Motorfahrzeug-Abstellplätze*

¹ Im Sinne von Art. 46 des kantonalen Baugesetzes sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen von Bauten in der Regel genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu errichten. Die Abstellflächen müssen dauernd benutzt werden können.

a) bei Wohnbauten:

- 1 ½ Abstell- oder Garagenplatz pro Wohnung, bzw. pro 100 m² Bruttogeschossfläche; Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden;

b) bei Geschäftsbauten:

- 1 Abstell- oder Garageplatz pro 40 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber:
- 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 4 Fremdbetten in Hotels, Gasthäusern und Pensionen;
- 1 Abstellplatz (nicht Garageplatz) pro 5 Sitzplätze in Cafés und Restaurants (in Hotels Speisesaal-Sitzplätze um Gastbettenzahl reduziert), Kinos, Konzertsälen, Versammlungslokalen;

c) bei gewerblichen und industriellen Betrieben:

- für motorisiertes Personal und Besucher legt der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze von Fall zu Fall fest.

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

² Garagevorplätze und Zufahrten dürfen in die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze nicht einbezogen werden.

³ Wo die Errichtung von Abstellplätzen auf privatem Boden nicht möglich ist, kann der Bauherr verpflichtet werden, die erforderlichen Abstellflächen auf einem in der Nähe seiner Liegenschaft befindlichen Grundstück bereitzustellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen und entsprechende Beiträge zu leisten. Die Beteiligungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Kann auf privatem Grund nicht ausreichend Parkfläche geschaffen werden, ist der Gemeinderat ermächtigt, gegen Entschädigung von dieser Verpflichtung zu entbinden. Für die Ablösungssumme ist an geeigneter Stelle Parkraum zu schaffen. Der

Gemeinderat erlässt einen entsprechenden Tarif, welcher dem obligatorischen Referendum untersteht.

Art. 20 *Ausfahrten, Garagevorplätze*

¹ Für die Gestaltung der Ausfahrten sind die baugesetzlichen Vorschriften (Art. 52) zu beachten; für solche auf Kantonsstrassen ist Art 7 des Gesetzes über den Neu- und Ausbau der Kantonsstrassen einzuhalten.⁷

² Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 15 m² Fläche so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatzfläche entsprechend zu vergrössern. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Anlage von Vorplätzen sind Motorfahrzeug-Einstellhallen.

Art. 21 *Schneeschutzvorrichtungen*

Bei Bauten mit weniger als 5 m Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum sind Ziegel- und Schieferdächer von 25°, Metall- und Kunststoffdächer von 15° a.T. Neigung an durch geeignete Schneefänge zu sichern.

IV. Allgemeine Gestaltungs- und Schutzvorschriften

Art. 22 *Gestaltung, Einordnung*

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben.

² Der Gemeinderat ist befugt, im Interesse eines harmonischen und einheitlichen Quartierbildes allgemeine Vorschriften oder im Einzelfall Auflagen über die Dachform und -eindeckung zu erlassen und diesbezügliche Anpassungen von Neu- oder Umbauten in bereits zum Teil überbauten Gebieten zu verlangen.

³ Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten.

Art. 23 *Aussenantennen*

Die Errichtung von Aussenantennen aller Art ist in jener Grösse gestattet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Satellitenempfangsantennen mit einer Fläche von mehr als 1.0 m² sind bewilligungspflichtig.

Art. 24 *Umgebungsgestaltung*

¹ Die Umgebungsgestaltung ist obligatorischer Bestandteil des Baugesuches.

² Die Umgebung ist mit Rücksicht auf das gewachsene Terrain und die Nachbargrundstücke zu gestalten.

³ Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.2 m sind nur zulässig, soweit sie an steilen Lagen für eine zweckmässige Überbauung nötig sind. Die Böschungskanten sind auszurunden und dem gewachsenen wie dem neugestalteten Terrain sanft anzugleichen.

⁴ Stützmauern sind mit natürlichen Materialien oder begrünbar auszubilden. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Massnahmen zur besseren Einordnung in die Umgebung verlangen, insbesondere eine vorgelagerte Bepflanzung anordnen.

⁵ Die Gebäudeumgebung ist angemessen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Soweit möglich und zweckmässig sind vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten.

⁶ Es ist nach Möglichkeit dafür zu sorgen, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück grossflächig versickern kann. Interne Verkehrswege und Abstellplätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen.

⁷ Reklameanlagen und Warenautomaten dürfen das Bild der Baute, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sollen sich in Form, Farbe und Ausmass der Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

Art. 25 *Kinderspielplätze*

¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern und zusammengebauten Einfamilienhäusern mit mindestens 4 Familienwohnungen sind ausreichend geschützte, sonnige und kindergerechte Spielplätze herzurichten. Ihre Grösse soll in der Regel mindestens 15 Prozent der gesamten Bruttowohnfläche der Familienwohnungen betragen.

² Beim Bau von Mehrfamilienhaussiedlungen ist mindestens ein Fünftel der Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche wetterunabhängig zu gestalten.

³ Kinderspielflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Art. 26 *Aussichtsschutz*

Um der Öffentlichkeit an geeigneten Lagen Aussicht oder Durchsicht zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestgrenzabstände die genaue Platzierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken. Auch ist er berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

Art. 27 *Gewässerschutz*

Der Trinkwasserschutz ist in besonderen Reglementen geregelt.⁸ Deren ungefährer Geltungsbereich ist zur Information in den Zonenplänen eingetragen.

V. Zonenzuordnung

Art. 28 *Zoneneinteilung*

¹ Das Gebiet der Einwohnergemeinde wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen

- Dorfkernzone I	D	I
- Dorfkernzone II	D	II
- Dorfkernzone III	D	III
- Wohnzone 3-4 Geschosse	W	3-4
- Wohnzone 2-3 Geschosse	W	2-3
- Wohnzone 2 Geschosse	W	2
- Landhauszone	L	
- Wohn- und Gewerbezone 3-4 Geschosse	WG	3-4
- Wohn- und Gewerbezone 2-3 Geschosse	WG	2-3
- Industrie- und Gewerbezone	IG	
- Touristikzone	T	
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	Ö	
- Zone für Sportanlagen	Sp	
- Grünzone	G	

b) Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone	Lw
- Alpwirtschaftszone	Aw
- Naturschutzzone	Ns

- Übriges Gemeindegebiet ÜG
- c) überlagerte Zonen
- Ortsbildschutzzone Os
 - Erholungs- und Freizeitzone EF
 - Deponiezone D
- ² Die Bauzone ist in zwei Etappen eingeteilt.
- ³ In den Bauzonen der ersten Etappe kann im Rahmen der einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften gebaut werden.
- ⁴ Der Einwohnergemeinderat kann die Bauzone der zweiten Etappe ganz oder teilweise der ersten Etappe zuteilen, wenn:
- ein Bedürfnis nachgewiesen wird;
 - eine zusammenhängende Siedlungsentwicklung gewährleistet ist.
- ⁵ Die Bauzonen der zweiten Etappe dürfen erst dann überbaut werden, wenn sie vom Einwohnergemeinderat in die Bauzone erste Etappe umgeteilt worden sind.
- ⁶ Der Einwohnergemeinderat kann die Umetappierung mit Bedingungen und Auflagen verbinden.
- ⁷ Der rechtskräftige Beschluss ist zu veröffentlichen und dem Baudepartement zuzustellen.
- ⁸ Die Zonen sind in den Zonenplänen 1:2'000 und 1:10'000 dargestellt. Sie sind Bestandteil des Baureglementes und können beim Bauamt oder auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Für die genaue Lage der Zonengrenzen sind allein diese Pläne verbindlich.

a) Bauzonen

Art. 29 *Dorfkernzone I (D I)*

- ¹ Die Dorfkernzone I umfasst die wertvollsten und empfindlichsten Teile des Ortsbildes von Sachseln.
- ² Neben Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben mit Publikumsverkehr sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, soweit sie keine störenden Eingriffe in die bestehende Bausubstanz bedingen.
- ³ Die bestehenden Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Zusammenhang mit baulichen Änderungen kann der Gemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit die Beseitigung störender Veränderungen verlangen.

⁴ Das Ausmass der Grünflächen ist nach Möglichkeit zu erhalten. Der übrige Umschwung ist in dörflicher Weise zu gestalten.

⁵ Für Neubauten gelten die folgenden Überbauungsmasse:

Vollgeschosse	4 m
Grenzabstand bis 2 Geschosse	3 m
Grenzabstand 3 bis 4 Geschosse	4 m
Maximale Fassadenhöhe	12 m

Neu- und Ersatzbauten haben sich bezüglich Geschosszahl und Firsthöhen an den bestehenden Bauten zu orientieren.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 30 *Dorkernzonen II und III (D II / D III)*

¹ Die Dorkernzone II umfasst den erweiterten Ortskern von Sachseln.

² Die Dorkernzone III umfasst die ursprünglichen Ortskerne von Ewil und Edisried.

³ Es sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

⁴ Es gelten die folgenden Überbauungsmasse:

	D II	D III
Vollgeschosse	4	3
Grenzabstand bis 2 Geschosse	3 m	3 m
Grenzabstand bis 3 Geschosse	4 m	4 m
Grenzabstand bis 4 Geschosse	4 m	nicht erlaubt
maximale Fassadenhöhe	12 m	7.5 m
maximale Firsthöhe		10 m

Neu- und Ersatzbauten haben sich bezüglich Geschosszahl und Firsthöhen an den bestehenden Bauten zu orientieren.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 31 *Wohnzonen (W 3-4, W 2-3, W 2, L)* *Wohn- und Gewerbebezonen (WG 3-4, WG 2-3)*

¹ Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind nur nicht störende Betriebe zugelassen; Art. 15 Abs. 5 und 6 bleibt vorbehalten. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

² Die Wohnzonen W 3-4 und W 2-3 sind in der Regel für Mehrfamilienhäuser, die Zone W 2 für Einzel- und Doppelseinfamilien- sowie Zweifamilienhäuser und die Zone L für Einzeleinfamilienhäuser bestimmt.

³ Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe bestimmt. Sofern die gewerblich genutzte Geschossfläche mindestens 1/3 der Gesamtgeschossfläche beträgt, darf die Ausnützungsziffer um 0.10 erhöht werden. Bei mindestens 2/3 gewerblicher Geschossfläche beträgt der Zuschlag 0.20. Mehrheitlich unter Terrain liegende Lagerräume zählen nicht zur Ausnützung. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ Terrassenhäuser sind entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen zulässig.

⁵ Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Zonen	W 3-4 WG 3-4	W 2-3 WG 2-3	W 2	L *	L
Zahl der Vollgeschosse minimal	3	2			
maximal	4	3	2	2	1
maxim. Fassadenhöhe (m) - Diechersmatt	12.0	9.5	7.0 6.5	7.0	4.0 3.5
maximale Firsthöhe (m) - Edisried - Diechersmatt	17.5	14.0 12.5	10.0 8.0	10.0	7.0 5.0
Ausnützungsziffer	0.85	0.65	0.45	0.30	0.30

* in Hanglagen

⁶ Die Grenzabstände bestimmen sich nach Art. 8 Baureglement.

⁷ Die maximale Gebäudelänge beträgt 36 m.

⁸ Für Hotel-, rein gewerbliche, Sport- und öffentliche oder der Öffentlichkeit dienende Bauten ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

Art. 32 *Industrie- und Gewerbezone (IG)*

¹ Die Industrie- und Gewerbezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, insbesondere für solche, die in der Dorfkernzone und den Wohnzonen unzulässig sind. Stark störende Betriebe sind zulässig, wenn deren Auswirkungen auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt bleiben.

² Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder Betriebsinhaber und nur in baulicher Verbindung mit den Betriebsgebäuden erstellt werden.

³ Bei Neubauten müssen die Fensterflächen bewohnter Räume zu benachbarten Gebäuden einen Lichteinfallswinkel von 45° aufweisen. Gegenüber nicht überbauten

Grundstücken ist der Lichteinfallswinkel unter der Annahme der höchstzulässigen Gebäudehöhe bei erlaubten Mindestgrenzabständen einzuhalten.

⁴ Es gelten folgende Überbauungsmasse:

- Grenzabstand innerhalb der Zone 5 m

(Auf den Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag kann verzichtet werden, wenn dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen).

Grenzabstand gegenüber anderen Zonen nach Art. 8 Baureglement.

- Fassaden- oder Firsthöhe höchstens 18 m (seeseits der Kantonsstrasse 12 m)
- Gebäudelänge und –Tiefe unbeschränkt

Für technisch bedingte Bauten und Gebäudeteile wie Kamine, Silos, Hochregallager, Liftaufbauten usw., kann der Gemeinderat grössere Firsthöhen zulassen, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁵ Ausnahmen betreffend Gebäude-, bzw. Firsthöhe und Gebäudeabstand für Bauten auf dem gleichen Grundstück kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der Genehmigung durch das Baudepartement bewilligen, sofern u.a. keine arbeitshygienischen Nachteile entstehen, die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden und die Bewegungsfreiheit der Feuerwehr nicht verunmöglicht wird.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Wohnungen gemäss Absatz 2 sind nur zulässig, wenn die massgebenden Werte der Lärmempfindlichkeitsstufe III eingehalten werden.

Art. 33 *Touristikzone (T)*

¹ Die Touristikzone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem Tourismus und der Erholung dienen (Hotels, Kur- und Erholungsheime, Restaurants, Grünanlagen, Spiel- und Sporteinrichtungen, Campingplatz usw.).

² Es sind die in Art. 8 Baureglement festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Die Gebäudehöhe ist von Fall zu Fall festzulegen, wobei auf eine gute Einfügung in die Nachbarschaft und das Orts- und Landschaftsbild zu achten ist.

³ Der Erhaltung auseichender Grünflächen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 34 *Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (Ö)*

¹ Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen der Öffentlichkeit bestimmt. Die vorgesehene Nutzung ist im Richtplan festgelegt.

² Private Bauten sind in dieser Zone untersagt.

³ Es sind die in Art. 8 Baureglement festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Die Gebäudehöhe ist von Fall zu Fall festzulegen, wobei auf eine gute Einfügung in die Nachbarschaft und das Orts- und Landschaftsbild zu achten ist.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 35 *Zone für Sportanlagen (Sp)*

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

² Neben Sportanlagen sind die nötigen Parkplätze und Betriebsgebäude zulässig.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 36 *Grünzone (G)*

¹ Die Grünzone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes und der Erhaltung von Freiflächen in Erholungs- und Gewässerschutzgebieten. Sie soll Aussichtspunkte, die Umgebung historischer Stätten und Bauten, Grünanlagen und Grüngürtel im Bereich des Baugebietes sowie bestehende und vorgesehene Bachläufe, Quell- und Grundwasserschutzgebiete freihalten. Kleinbauten gemäss Art. 36 des kantonalen Baugesetzes, die für die Nutzung und Pflege der Grünzonenareale unerlässlich sind, sind zulässig.⁹

² An alle Bauten werden erhöhte Anforderungen bezüglich der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gestellt.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

b) Nichtbauzonen

Art. 37 *Landwirtschaftszone (Lw)*

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen oder die der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten sind.

² Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung (Art. 22 RPG), die Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Angehörigen oder die Sicherung der bäuerlichen Existenz nötig sind.

³ Bestehende ortstypische Bauten sind in ihrem Charakter zu erhalten oder wieder herzustellen. 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.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 38 *Alpwirtschaftszone (Aw)*

¹ Die Alpwirtschaftszonen umfassen 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 auf Grund der Vegetationszeit und der besonderen klimatischen Bedingungen standort- und sachgerecht erfolgen.

² Äussere Einflüsse wie Düngung oder Schädlingsbekämpfung sind örtlich und in ihrem Ausmass auf das Minimum zu beschränken. Der flächenweise Einsatz von Pestiziden, die Zufuhr von Klärschlamm, Klärschlammkompost, Hofdünger und mineralischem Stickstoff ist nur in Übereinstimmung mit der vom Kanton genehmigten alpwirtschaftlichen Nutzungsplanung zulässig.

³ Die Schutz- und Nutzungsbestimmungen können in der alpwirtschaftlichen Nutzungsplanung auf Grund naturwissenschaftlicher Untersuchungen und im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Stellen differenziert werden.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 39 *Naturschutzzone (Ns)*

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

² Als landwirtschaftliche Nutzung ist ein jährlicher Grasschnitt in der Regel nach dem 01. Juli, in den als Feuchtgebiete bezeichneten Flächen nach dem 01. September zulässig. Jede weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Beweidung, das Ausbringen von Dünger aller Art und von Klärschlamm, die Aufforstung

und die Anlage von Baumbeständen ist nicht zulässig. Abweichende Regelungen für spezielle Gebiete werden durch individuelle Pflegepläne gemäss Abs. 6 festgesetzt.

³ Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau zonenfremder Bauten sind nicht zulässig. Wenn Bauten oder Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, kann der Gemeinderat ihre Beseitigung anordnen.

⁴ Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung u.dgl.), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen sowie die Benutzung als militärische Stellungs- und Zielräume sind unzulässig.

⁵ Soweit Naturschutzzonen im Waldareal liegen, übernehmen die Forstorgane die Schutzziele in die Waldwirtschaftspläne und berücksichtigen sie bei der forstlichen Nutzung.

⁶ Auf Begehren eines Eigentümers und gestützt auf einen naturwissenschaftlich begründeten Pflegeplan kann der Gemeinderat die vorstehenden Zonenbestimmungen für ein in sich geschlossenes Gebiet durch eine Schutzverordnung mit abweichenden Bestimmungen ersetzen.

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 40 *Übriges Gemeindegebiet (ÜG)*

¹ Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, die keiner Zone zugewiesen werden weil

- a) sie keiner besonderen Nutzung dienen,
 - b) ihre Nutzung noch nicht festgelegt ist,
- sowie Verkehrsflächen.

² In Gebieten, deren Nutzung noch nicht festgelegt ist, dürfen keine Bauten und Anlagen bewilligt werden, die eine mögliche zukünftige Nutzung beeinträchtigen könnten.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

c) Überlagerte Zonen

Art. 41 *Ortsbildschutzzone (Os)*

¹ Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der ursprünglichen Ortskerne.

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

³ Baugesuche in der Ortsbildschutzzone sind der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege zur Begutachtung zu unterbreiten.

Art. 42 *Erholungs- und Freizeitzone (EF)*

¹ Die Erholungs- und Freizeitzone ermöglicht die Erstellung von Erholungs- und Freizeitanlagen in der Grünzone. Die vorgesehene Nutzung ist im Richtplan festgelegt.

² Bauliche und gestalterische Massnahmen sind nur unter Wahrung des Charakters der Grünzone zulässig.

Art. 43 *Deponiezone (D)*

¹ Die Deponiezone ist für die Ablagerung von Materialien bestimmt.

² Die Zulässigkeit von Deponiematerialien wird im Bewilligungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach den Bestimmungen der Umweltschutz- und Gewässerschutzgesetzgebung.

³ Es sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie für den Betrieb der Deponie erforderlich sind.

⁴ Vor Beginn der Ablagerung ist ein Etappierungs- und Wiederherstellungsplan zur Genehmigung einzureichen. Der Gemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherung der Wiederherstellung verlangen.

d) Schutzobjekte

Art. 44 *Naturobjekte*

¹ Die in den Zonenplänen bezeichneten Naturobjekte von lokaler Bedeutung sind zu erhalten. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch den Eigentümer zu ersetzen. Veränderungen und die Beseitigung von Naturobjekten sind bewilligungspflichtig.

In den Schilfbereichen sind Veränderungen des Ufers und der Zugang zum Wasser unzulässig. Ausgenommen sind ökologische Aufwertungen unter sachkundiger Leitung. Die Beurteilung und Bewilligung derartiger Veränderungen obliegt dem zuständigen kantonalen Departement.

² Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat 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 Rodungsbewilligungen der Regierungsrat.

³ Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege ist im Übrigen gewährleistet.

⁴ Der Bestand an hochstämmigen Obstbäumen ist nach Möglichkeit zu erhalten. Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Bedarfsfall Bestimmungen zu deren Schutz zu erlassen.

Art. 45 Kulturobjekte

¹ Die in den Zonenplänen bezeichneten Kulturobjekte von lokaler Bedeutung sind gemäss Art. 11 und 12 der kantonalen Denkmalschutzverordnung vom 30. März 1990 geschützt.¹⁰

² Der Gemeinderat kann eine Beratungsstelle oder Kommission bezeichnen, die bei baulichen Vorhaben an Kulturobjekten konsultiert werden kann. Wenn die Beratung spätestens ab Beginn der Projektierung in Anspruch genommen wird, trägt die Gemeinde die Kosten.

VI. Quartierpläne

Art. 46 Inhalt

¹ Der Quartierplan umfasst den Quartiererschliessungs- und den Quartiergestaltungsplan.

² Der Quartiererschliessungsplan umfasst:

Strassen- und Baulinienplan im Massstab 1:500 oder 1:200 mit Darstellung der Fahrstrassen, Plätze und Fusswege, sowie deren Baulinien unter Berücksichtigung der geplanten Überbauung, Parkieranlagen, evtl. generelles Längenprofil; Ver- und Entsorgungsanlagen (generell).

³ Der Quartiergestaltungsplan umfasst:

a) Gestaltungsplan im Massstab 1:500 oder 1:200 mit Festlegung der Bauweise in Bezug auf Funktion, Grösse und Stellung der Bauten, Geschosszahl, Dachform, Firstrichtung, Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Kinderspielplätze, generelle Angaben über Bepflanzung, Eintrag der generellen Masse, der Koten (Ein-

gang, Eingangsgeschoss, Dach, Plätze usw.) und evtl. der Bruttogeschossfläche jeder Baute.

- b) Schnitte im Massstab 1:500 oder 1:200. Darstellung der wichtigsten Geländeschnitte mit Eintragung der Bauten, den gewachsenen und geplanten Terrainlinien.
- c) Bericht und besondere Bauvorschriften mit Beschreibung der Planungs idee, Festlegung der unter lit. a angestrebten Bauweise mittels spezieller Vorschriften usw.
- d) Modell (je nach Gegebenheit)
Darstellung der Topographie, der Erschliessung und der Überbauung im Massstab 1:500 oder 1:200.
- e) Lärmschutznachweis, sofern es ein lärmbelastetes Gebiet betrifft.
- f) Materialwahl und farbliche Gestaltung.
- g) Massnahmen für behindertengerechtes Bauen.
- h) Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, zentrale Energieerzeugungsanlagen.

⁴ Der Einbezug bestehender Bauten in einen Quartierplan ist nur dann zulässig, wenn diese einen integrierenden Bestandteil der zukünftigen Überbauung bilden.

Art. 47 *Quartierplanpflicht*

In den besonders bezeichneten Gebieten dürfen Baubewilligungen nur auf Grund eines genehmigten Quartierplanes erteilt werden. Der Minimalinhalt des Quartierplanes ist im Richtplan festgelegt.

Art. 48 *Quartiererschliessungspläne*

Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung der rationellen Erschliessung und häuslicher Überbauung die Erstellung von Quartiererschliessungsplänen mit Landumlegung anordnen.

Art. 49 *Quartiergestaltungspläne*

¹ Durch Quartiergestaltungspläne können für grössere, zusammenhängende Baugebiete mit einer minimalen Fläche von 3'000 m², für einzelne Plätze, schützenswerte Baugruppen, baulich oder landschaftlich exponierte Stellen usw. besondere Vorschriften erlassen werden, insbesondere über:

- Gebäude- und Firshöhen, Geschosszahlen, Ausnützung
- vordere, hintere und seitliche Baulinien,
- Gestaltungsbaulinien,
- Dach- und Fassadengestaltung,

- Gestaltung von Grünanlagen wie Uferpartien, Parks, Kinderspielplätze usw.
- ² Die Erstellung der Quartierpläne und speziellen Bauvorschriften erfolgt mit Zustimmung des Gemeinderates durch die Grundeigentümer oder durch den Gemeinderat.
- ³ Zuständigkeit und Verfahren richten sich nach Art. 18 Baugesetz und Art. 11 bis 15 der Verordnung zum Baugesetz.
- ⁴ Von den Vorschriften dieses Reglementes kann insbesondere in Bezug auf Gebäudeabstände, Gebäudelängen und Gebäudehöhen abgewichen werden, wenn:
- die einheitliche Bauweise garantiert ist,
 - ein architektonisch, ortsbaulich und verkehrstechnisch gutes Projekt vorliegt,
 - die Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung, Lärmschutz usw.) gebührend berücksichtigt sind,
 - vermehrte Freiflächen und in den Wohngebieten ausreichende Spielplätze für Kinder und Familiengärten vorgesehen sind,
 - die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und wenn möglich unter Terrain angelegt werden,
 - Fussgänger- und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt werden,
 - das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- ⁵ Für eine solche Überbauung nach einem Quartiergestaltungsplan kann die zonen-gemässe Ausnützung um maximal 10 Prozent, bei verdichteter Flachbauweise in den Zonen D II, W/WG 2-3, W 2 um 20 Prozent erhöht sowie die zonengemässe Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe überschritten werden.
- ⁶ Wenn Anspruch auf eine erhöhte Ausnützung erhoben wird, sind zusätzlich zum Quartiergestaltungsplan folgende Unterlagen einzureichen:
- genereller Grundrissnachweis im Massstab 1:200 der Wohngeschosse (ausser für freistehende Einfamilienhäuser);
 - Berechnung der Bruttogeschossflächen, der anrechenbaren Grundstückfläche und der Ausnützungsziffer;
 - Gebäude- und Wohnungsverzeichnis;
 - Nachweis der Autoabstellplätze und der Flächen für Kinderspielplätze und Familiengärten.
- ⁷ Die Unterlagen sind durch den Gesuchsteller, den Planverfasser und den (die) Grundeigentümer zu unterzeichnen und vierfach einzureichen. Je nach den Verhältnissen kann der Gemeinderat weitere Unterlagen anfordern, wie Schattendiagramme, Photomontagen, Vorschlag für Baulandumlegung usw.

VII. Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen

Art. 50 *Ausnahmebewilligungen*

¹ Der Gemeinderat kann bei schützenswerten Interessen des Eigentümers von den Planungs- oder Bauvorschriften abweichende Bewilligungen erteilen:

- a) wenn die Anwendung der Vorschriften für die Bauherrschaft zu einer offensichtlichen Härte führt;
- b) wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich dem Sinn dieses Gesetzes besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann;
- c) beim Umbau von Altbauten.

In jedem Fall dürfen durch die Ausnahmebewilligungen weder andere wichtige öffentliche Interessen noch solche der Nachbarn wesentlich beeinträchtigt werden.

² Von der Geschosshöhe und von Dichteziffern sind nur dort Ausnahmen möglich, wo dies gesetzlich, reglementarisch oder in Quartierplänen als zulässig erklärt wird.

³ Soweit eine Ausnahmebewilligung eine Abweichung von den kantonalen Mindestvorschriften beinhaltet, bedarf sie der Genehmigung durch das zuständige kantonale Departement.

Art. 51 *Bewilligungsverfahren, Bauanzeige*

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Art. 23 bis 38 der Verordnung zum Baugesetz sowie weiteren kantonalen Erlassen.

² Für die baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen ist bei der Gemeindekanzlei ein Baugesuch in vierfacher Ausfertigung einzureichen.

³ Ist für das Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung mit Genehmigung des zuständigen kantonalen Departementes nötig, ist neben den vier ordentlichen Plansätzen ein weiteres Exemplar der Eingabepläne einzureichen.

⁴ Sind für das Bauvorhaben weitere Bewilligungen notwendig (z.B. Technische Inspektorate, Wirtschaftspolizei, Feuerpolizei usw.) so sind die entsprechenden Gesuche und Planexemplare ebenfalls gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen.

⁵ Wo es die Rücksichtnahme auf Nachbargrundstücke erfordert, kann der Gemeinderat die Darstellung der Anschlusspartien benachbarter Fassaden zeichnerisch oder im Modell verlangen, wie er auch berechtigt ist, weitere Unterlagen (wie statische Berechnungen, Modelle usw.) zu fordern, wenn sie zur Beurteilung eines Baugesuches nötig erscheinen.

⁶ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Zweifelsfällen unter vorheriger Mitteilung und unter Kostenfolge für den Gesuchsteller, über Bauvorhaben Gutachten einzuholen.

Art. 52 *Bauaufsicht*

¹ Der Gemeinderat sorgt für die Einhaltung der Baugesetz- und Baureglements-Vorschriften. Er und die von ihm bezeichneten Organe sind berechtigt, die Baukontrolle durchzuführen. Hiefür sind ihm rechtzeitig anzuzeigen:

- die Erstellung des Schnurgerüsts;
- die Errichtung der Feuerungsanlagen vor dem Verputzen;
- sämtliche Abwasseranlagen vor dem Eindecken;
- die Fertigstellung der Baute.

² Die Baukontrolle hat in der Regel innert drei Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherr, bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Die Behebung gerügter Mängel ist erneut schriftlich anzuzeigen und zu kontrollieren.

³ Bauherren, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung wird durch die Kontrolltätigkeit der Baubehörden nicht aufgehoben.

Art. 53 *Beanspruchung öffentlichen Grundes*

¹ Wer öffentlichen Grund für Bauarbeiten vorübergehend beanspruchen will, bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates.

² Für die Benützung des öffentlichen Grundes ist ein Gesuch mit den entsprechenden Plänen einzureichen. Das Gesuch kann bewilligt werden, soweit der Verkehr, die Sicherheit oder andere öffentliche Interessen nicht gefährdet werden.

³ Werden öffentliche Einrichtungen wie Strassen, Plätze, Leitungen, Bäume etc. bei Bauarbeiten beschädigt, sind sie vom Bauherr nach den Weisungen des Gemeinderates auf eigene Kosten zu beheben. Der Gemeinderat kann mit der Bewilligung eine Sicherstellung verlangen.

⁴ Für jede Benützung öffentlichen Grundes kann eine Gebühr erhoben werden. Die Gebühr beträgt Fr. 1.00 pro Quadratmeter und Tag.

Art. 54 *Gebühren*

Für die Behandlung der Baugesuche und die Durchführung der Bauaufsicht sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Gebührenordnung, die dem obligatorischen Referendum untersteht. ¹¹

Art. 55 *Rekursbestimmungen*

Gegen Entscheide und Verfügungen, die der Gemeinderat in Vollzug des kantonalen Baugesetzes und dieses Reglementes erlässt, kann innert 20 Tagen seit Zustellung des Beschlusses gemäss Art. 34 der Verordnung zum Baugesetz an den Regierungsrat rekurriert werden.

Art. 56 *Strafbestimmungen*

Übertretungen der Vorschriften des Baugesetzes und des Baureglementes werden nach den Bestimmungen von Art. 62 des Baugesetzes geahndet.

Art. 57 *Inkrafttreten*

Das Baureglement tritt durch Beschluss der Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach dessen Vorschriften zu behandeln.

Sachseln, 27. März 1995

Im Namen des Einwohnergemeinderates Sachseln

Der Präsident:

Emil Omlin

Der Gemeindevorsteher:

Toni Meyer

Öffentliche Auflage vom 31. März 1995 bis 01. Mai 1995

Angenommen an der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 1995

Vom Regierungsrat genehmigt am 17. April 1996

- ¹ Geändert durch Nachtrag vom 13. Juni 1999, in Kraft seit 23. Dezember 1999; Nachtrag vom 12. März 2001, in Kraft seit 30. August 2001; Nachtrag vom 04. Oktober 2004, in Kraft seit 21. April 2005
- ² Delegation der Bewilligung von Bauvorhaben von geringer Bedeutung gestützt auf Art. 7 Abs. 3 BauG gemäss Gemeinde-ratsbeschluss vom 09.07.2001 an die Hochbaukommission.
- ³ Geändert durch Nachtrag vom 04. Oktober 2004
- ⁴ Geändert durch Nachtrag vom 04. Oktober 2004
- ⁵ Geändert durch Nachtrag vom 04. Oktober 2004
- ⁶ Geändert durch Nachtrag vom 12. März 2001
- ⁷ LB IX S. 470
- ⁸ Schutzzonenreglemente für die Quellwasserfassungen Mettental (in Kraft seit 02. Juli 1996), Hinterchurigen, Churigen, Blashalten (in Kraft seit 07. April 1998), Chaltbach und Steinböden (in Kraft seit 26. Juni 2001).
- ⁹ Geändert durch Nachtrag vom 21. Dezember 1998
- ¹⁰ Anhang 1: Kulturobjekte von lokaler Bedeutung
- ¹¹ Anhang 2: Reglement über die Erhebung von Gebühren im Baubewilligungsverfahren vom 05. April 1993.

Anhang 1

Kulturobjekte von lokaler Bedeutung

Geschützt gemäss Art. 45 BauR

Nr.	Objekt Name	Strasse Ortsbezeichnung	Haus Nr.	Parzelle Nr.
102	Wohnhaus, ehem. mit Ladengeschäft	Bahnhofstrasse Sachseln	6	310
104	Aufnahmegebäude der SBB mit Schuppenstation	Bahnhofstrasse Sachseln	--	241
107	Laufbrunnen	Brünigstrasse Sachseln	--	722
108	Wohnhaus	Brünigstrasse Sachseln	118	425
112	Laufbrunnen	Chilchgasse Sachseln	--	396
113	Wohn- und Geschäftshaus	Dominiweg Sachseln	2	330
115	Wohnhaus mit Molkerei	Edisriederstrasse Sachseln	4	328
116a	Gartenhäuschen/Holzschopf	Edisriederstrasse Sachseln	13a	339
116b	Laufbrunnen	Edisriederstrasse Sachseln	13a	338
119	Wohnhaus	Türliweg Sachseln	9	321
120	Wohnhaus, ehem. mit Molkerei	Dossen Flüeli-Ranft	--	1486
121	Kaplanei	-- Flüeli-Ranft	--	1452
122	Wohnhaus "alte Post"	-- Flüeli-Ranft	--	1445
123	Primarschulhaus mit Kindergarten	-- Flüeli-Ranft	--	1450
124	Doppelwohnhaus	z'Flüe Flüeli-Ranft	--	1464/ 1463
125	Alte Salzbrunnenbrücke	Flüelistrasse Sachseln	--	1237/ 1246
126	Liechtägelbrücke	Unterbächen Flüeli-Ranft	--	1562
129	Wohnhaus "Lisihaus"	Gersmattstrasse Steinen	6	691
139	Wohnhaus und Spicher Bunzli	Flüelistrasse Sachseln	35	1158

143	Doppelwohnhaus	Brünigstrasse Sachseln	63/65	223/ 224
145	Heustall	Blattigässli Büel	13	413
156	Wohnhaus	Stockenmatt Edisried	--	499
158	Wohnhaus Obere Turmmatt	Turmmattweg Edisried	7	593
171	Wohnhaus Ewilmatte	Brünigstrasse Ewil	228	620
173	Wohnhaus s' Jöris"	Brünigstrasse Ewil	252	614
180	Wohnhaus	Unterbächen Flüeli-Ranft	--	1235
185	Mosterei und Schnapsbrennerei	Lengacher Flüeli-Ranft	--	1360
186	Wohnhaus	Lengacher Flüeli-Ranft	--	1219

Anhang 2

Reglement über die Erhebung von Gebühren im Baubewilligungsverfahren

vom 05. April 1993 ¹

Die Einwohnergemeinde Sachseln erlässt, gestützt auf Artikel 93 Ziffer 4 der Kantonsverfassung, Artikel 3 Absatz 6 des kantonalen Baugesetzes und Artikel 54 des Baureglements vom 07. März 1993

folgendes Reglement

Art. 1 *Grundsatz*

Für die Behandlung von Baugesuchen, Quartierplänen, für die Wahrnehmung der Bauaufsicht, für Vorabklärungen, Vorentscheide und Wiedererwägungsgesuche in Bausachen werden Gebühren erhoben.

Art. 2 *Gebührenpflicht*

Gebührenpflichtig ist der Bauherr oder derjenige, der eine Amtshandlung in Bausachen auslöst.

Art. 3 *Gebührenansätze*

a) ¹ Für die Behandlung des Baugesuchs, die Ausschreibung sowie die Baukontrolle hat der Gesuchsteller eine Grundgebühr von Fr. 200.00 zuzüglich einer Bearbeitungsgebühr von 3 ‰ der Bausumme bis zu einem Betrag von Fr. 2'000'000.00 zu entrichten. ²

² Übersteigt die Bausumme den Betrag von Fr. 2'000'000.00, ist von dem Fr. 2'000'000.00 übersteigenden Betrag eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr von 2 ‰ zu entrichten. ³

In Sonderfällen (unvorhergesehener Mehraufwand, zusätzliche Abklärungen, Einholung von Gutachten etc.) ist der Einwohnergemeinderat berechtigt, zusätzlich eine Gebühr nach Aufwand zu erheben.

b) Für Vorabklärungen, Vorentscheide, Baugesuchsabweisungen, Quartierpläne und Kleinstbauten setzt der Einwohnergemeinderat die Gebühr nach Aufwand fest, wobei die Mindestgebühr Fr. 50.00 beträgt.

c) Für Verfügungen und Entscheide im Einsprache- und im Wiedererwägungsverfahren kann der Einwohnergemeinderat eine Spruchgebühr von mindestens Fr. 100.00 erheben.

