



# Baureglement

## Entwurf

Für die öffentliche Auflage vom .....

**Teilrevision 2019**

**Stand: 11.06.2019 / kantonale Vorprüfung**

<sup>1</sup>-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

<b>I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>6</b>
Art. 1 Zweck .....	6
<del>Art. 2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich .....</del>	<del>6</del>
Art. 2 Gleichstellung der Begriffe .....	6
<del>Art. 3 Eidgenössische und kantonale Vorschriften .....</del>	<del>6</del>
Art. 3 Aktionsprogramm und Masterplan .....	6
<b><del>ART. 3A</del> ART. 4 VERFÜGBARKEIT VON BAULAND .....</b>	<b>6</b>
<del>Art. 4</del> Art. 5 Bewilligungspflicht, Bauanzeige .....	7
<del>Art. 5</del> Art. 6 <del>Baureife, Erschliessung, Baulandumlegung</del> Wasserversorgung, Löschschutz .....	8
<b>II. BAUABSTÄNDE UND BAUMASSE .....</b>	<b>8</b>
<del>Art. 6</del> Art. 7 Ausnützungsziffer .....	8
Art. 7 Nutzungsreserven .....	10
Art. 8 Grenz- und Gebäudeabstände .....	10
Art. 9 Zusammenbauen von Bauten .....	10
Art. 10 Strassenabstand, Raum zwischen Bauflucht und Strasse .....	11
<del>Art. 11</del> Art. 9 Abstand gegenüber <del>Wald, Naturobjekten und öffentlichen Gewässern</del> Naturobjekten .....	11
<del>Art. 12</del> Art. 10 Fassadenhöhe, Firsthöhe, Niveaupunkt und Geschosszahl .....	11
<del>Art. 15</del> Art. 11 Hygiene-Vorschriften, Mindestmasse, Sicherheit .....	12
Art. 16 Gefahrenabwehr .....	13
Art. 17 Schutz vor störenden Einwirkungen, Immissionen .....	13
<del>Art. 13</del> Art. 12 Ausbau des Dach- und Untergeschosses .....	13
Art. 13 Dachgestaltung allgemein .....	14
Art. 14 Dachgestaltung in der Ortsbildschutzzone .....	14
<b>III. VERKEHRSSICHERHEIT .....</b>	<b>15</b>
Art. 18 Fusswegplanung .....	15
<del>Art. 19</del> Art. 15 Motorfahrzeug-Abstellplätze .....	15
Art. 16 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen .....	16

<del>Art. 20</del>	<del>Ausfahrten, Garagevorplätze</del> .....	16
<del>Art. 21</del>	Art. 17 <i>Schneeschutzvorrichtungen</i> .....	17

#### **IV. ALLGEMEINE GESTALTUNGS- UND SCHUTZVORSCHRIFTEN 17**

<del>Art. 22</del>	Art. 18 <i>Gestaltung, Einordnung</i> .....	17
<del>Art. 23</del>	<del>Aussenantennen</del> .....	17
<del>Art. 24</del>	Art. 19 <i>Umgebungsgestaltung</i> .....	17
<del>Art. 25</del>	Art. 20 <del><i>Kinderspielplätze</i></del> <i>Spiel- und Freizeitflächen</i> .....	18
<del>Art. 26</del>	Art. 21 <i>Aussichtsschutz</i> .....	19
<del>Art. 26a</del>	.....	19
<del>Art. 27</del>	<del><i>Gewässerschutz</i></del> .....	20

#### **V. ZONENZUORDNUNG..... 20**

<del>Art. 28</del>	Art. 23 <i>Zoneneinteilung</i> .....	20
	a) Bauzonen.....	21
<del>Art. 29</del>	Art. 24 <i>Dorfkernzone I, (D I)</i> .....	21
<del>Art. 30</del>	Art. 25 <i>Dorfkernzonen II und III (D II / D III)</i> .....	22
<del>Art. 31</del>	Art. 26 <i>Wohnzonen (W 3-4, W 2-3, W 2, L) Wohn- und Gewerbezone (WG 3-4, WG 2-3)</i> .....	22
<del>Art. 32</del>	Art. 27 <i>Industrie- und Gewerbezone (IG)</i> .....	23
<del>Art. 33</del>	Art. 28 <i>Touristikzone (T)</i> .....	25
<del>Art. 33a</del>	Art. 29 <i>Sonderbauzone Hobacher (S-Ho)</i> .....	25
<del>Art. 34</del>	Art. 30 <i>Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (Ö)</i> .....	26
<del>Art. 35</del>	Art. 31 <i>Zone für Sportanlagen (Sp)</i> .....	26
<del>Art. 36</del>	Art. 32 <i>Grünzone (G)</i> .....	27
<del>Art. 42</del>	Art. 33 <i>Erholungs- und Freizeitzone (EF)</i> .....	27
<del>Art. 43</del>	<del><i>Deponiezone (Dp)</i></del> .....	27
Art. 34	<i>Verkehrszone VZ (VZ)</i> .....	28
	b) Nichtbauzonen .....	28
<del>Art. 37</del>	Art. 35 <i>Landwirtschaftszone (Lw)</i> .....	28
<del>Art. 38</del>	Art. 36 <i>Alpwirtschaftszone (Aw)</i> .....	28
<del>Art. 39</del>	Art. 37 <i>Naturschutzzone (Ns)</i> .....	29

<del>Art. 40</del> Art. 38	<i>Übriges Gemeindegebiet (ÜG)</i> .....	30
Art. 39	<b>Verkehrsflächen VF (VF)</b> .....	30
	d) Überlagerte Zonen.....	31
<del>Art. 41</del> Art. 40	<i>Ortsbilschutzzzone (Os)</i> .....	31
Art. 41	<b>Archäologische Schutzzzone (ASZ)</b> .....	31
Art. 42	<b>Freihaltezone (FZ)</b> .....	31
Art. 43	<i>Gefahrenzone (GF)</i> .....	32
Art. 44	<i>Spezialzone Überlastkorridor</i> .....	32
	e) Schutzobjekte.....	33
<del>Art. 44</del> Art. 45	<i>Naturobjekte</i> .....	33
<del>Art. 45</del> Art. 46	<i>Kulturobjekte (vergleiche Anhang 1)</i> .....	34
<b>VI. QUARTIERPLÄNE</b> .....		<b>34</b>
Art. 47-46	<i>Inhalt</i> .....	34
Art. 48-47	<i>Quartierplanpflicht</i> .....	35
Art. 49-48	<i>Quartiererschliessungspläne</i> .....	35
Art. 50-49	<i>Quartiergestaltungspläne</i> .....	35
<b>VII. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....		<b>37</b>
Art. 50	<i>Ausnahmebewilligungen</i> .....	37
Art. 51	<i>Bewilligungsverfahren, <del>Bauanzeige</del></i> .....	37
Art. 52	<i>Bauaufsicht</i> .....	38
Art. 53	<i>Beanspruchung öffentlichen Grundes</i> .....	38
Art. 54	<i>Gebühren (vergleiche Anhang 5)</i> .....	39
Art. 55	<i>Rekursbestimmungen</i> .....	39
Art. 56	<i>Strafbestimmungen</i> .....	39
<del>Art. 57</del> Art. 55	<i>Inkrafttreten</i> .....	40
<b>ANHANG 1</b> .....		<b>41</b>
<b>ANHANG 2: ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZOBJEKTE</b> .....		<b>44</b>

<b>ANHANG 3 ZULÄSSIGE NUTZUNGEN IN DER ERHOLUNGS- UND FREIZEITZONE .....</b>	<b>44</b>
<b>ANHANG 4: SKIZZEN.....</b>	<b>45</b>
<b>ANHANG 5 .....</b>	<b>46</b>
Art. 1 <i>Grundsatz</i> .....	46
Art. 2 <i>Gebührenpflicht</i> .....	46
Art. 3 <i>Gebührenansätze</i> .....	46
Art. 5 <i>Verzicht</i> .....	47
Art. 6 <i>Übergangsbestimmungen</i> .....	47
Art. 7 <i>Inkrafttreten</i> .....	47
<b>ANHANG 6 .....</b>	<b>48</b>

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

## **I. Allgemeine ~~Vorschriften Bestimmungen~~**

### **Art. 1 Zweck**

Das Baureglement regelt ~~die häusliche Nutzung des Gemeinde-Territoriums unter Bewahrung einer intakten Umwelt und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung~~ den Vollzug der Gemeindeaufgaben hinsichtlich der Baugesetzgebung.

### ~~Art. 2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich~~

~~<sup>1</sup>Das Baureglement gilt für das ganze Territorium der Einwohnergemeinde.~~

~~<sup>2</sup>Es findet Anwendung auf alle Bauten, baulichen Anlagen und Massnahmen gemäss Art. 4.~~

### **Art. 2 Gleichstellung der Begriffe**

Die Funktionsbezeichnungen in diesem Reglement gelten für Personen beider Geschlechter.

### ~~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. 3 Aktionsprogramm und Masterplan**

Bei Planungen und Bewilligungen sind die Ziele und Grundsätze des Aktionsprogramms vom ... und des Masterplans vom 30. März 2009 der Gemeinde Sachseln zu beachten.

### ~~Art. 3a~~ **Art. 4 Verfügbarkeit von Bauland**

Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann sich der Einwohnergemeinderat vor der Umzonung mit der betreffenden Grundeigentümerschaft der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte, Baurechte und andere Vereinbarungen) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird.

**Art. 4 Art. 5 Bewilligungspflicht, Bauanzeige**

~~4 Die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig.<sup>2</sup>~~

<sup>1</sup> In Ergänzung zur Verordnung zum kantonalen Baugesetz (BauV) sind folgende Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig:

~~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 m<sup>3</sup>. Wo Schutzinteressen berührt werden, sind alle Terrainkorrekturen bewilligungspflichtig.
  - Neue Entwässerungen, Drainagen und Versickerungsanlagen
  - Solaranlagen, Satellitenempfangsantennen und Aussenreklamen mit einer Fläche von mehr als 1 m<sup>2</sup>. 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.

<sup>2</sup> Nutzungsänderungen, auch wenn sie nicht mit baulichen Massnahmen verbunden sind, sind anzeigepflichtig.

<sup>3</sup> Abbrüche von Bauten in Ortsbildschutzzonen sind bewilligungspflichtig. Sie können bewilligt werden, wenn die Ausführung eines bewilligten Ersatzbaus gesichert ist oder die entsprechende Lücke im Ortsbild nicht stört. Ausserhalb der Ortsbildschutzzonen ist der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen anzeigepflichtig.

<sup>4</sup> Zur Abklärung der Bewilligungspflicht eines Bauvorhabens kann eine Bauanzeige zur Beurteilung eingereicht werden.

<sup>5</sup> Als bewilligungsfreie, jedoch anzeigepflichtige Bauvorhaben gelten insbesondere:

- Fassaden neu streichen oder neu verkleiden, wenn die Farbe nicht wesentlich von der bestehenden Farbe abweicht;
- Ersatz von Balkon- oder Treppengeländern, wenn andere Materialien aber die gleiche Farbe wie bisher verwendet wird und das Erscheinungsbild nicht wesentlich ändert;
- Unwesentlichen Verkleinerungen und Vergrößerungen von bestehenden Fenstern und Türen;
- Dachbedeckungen mit einem anderen Material, jedoch ähnlicher Farbe;
- Neues Dachfenster in der maximalen Grösse max. 1 m<sup>2</sup>;
- Sanierung unterirdischer Werkleitungen;
- Verkabelung elektrischer Freileitungen in den Boden;

- Unwesentliche Ergänzungen von bestehenden Werkleitungen;
- Gartenanlagen, wenn keine bewilligungspflichtigen Terrainveränderungen, Einfriedungen oder Bauten vorgesehen sind;
- Solaranlagen

## **Art. 5 Art. 6 ~~Baureife, Erschliessung, Baulandumlegung~~ Wasserversorgung, Löschschutz**

~~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.~~

~~1 Sofern nicht an eine öffentliche Wasserversorgung angeschlossen wird, ~~die einwandfreies Wasser in genügender Menge zu liefern bereit ist~~, ist dem Einwohnergemeinderat vor Baubeginn ein Ausweis des ~~Laboratorium der Urkantone~~ über Güte und Qualität ~~der entsprechenden Wasserbezugsstelle 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.~~

~~2 Erfordern Bauvorhaben die Installation zusätzlicher Hydranten und allfälliger Zuleitungen, kann der Einwohnergemeinderat den Gesuchstellern die dadurch entstehenden Kosten in Rechnung stellen.~~

## **II. Bauabstände und Baumasse**

### **Art. 6 Art. 7 ~~Ausnützungsziffer~~**

~~1 Das Mass der baulichen Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer bestimmt. Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der gesamten an-~~



rechenbaren 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.

<sup>2</sup> 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.

<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 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 m<sup>2</sup> 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 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 die Wärmeisolation erfüllt werden.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Als anrechenbare Grundstückfläche gelten die von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücke und Grundstückteile in der Bauzone, **ein-schliesslich Flächen in der Verkehrszone VZ**, abzüglich der bestehenden und der im Zonenplan, im Quartierplan oder in einem Strassenprojekt vorgesehenen, der Groberschliessung dienenden Fahrbahnflächen. **Wo eine Verkehrsanlage an unterschiedliche Bauzonen grenzt, wird zur Berechnung die Zonengrenze in der Strassenmitte angenommen.**

<sup>6</sup> Übertragungen von Nutzungsanteilen sind von Grundstück zu Grundstück möglich, sofern sie aneinander angrenzen und der gleichen Grundnutzungszone oder einer Verkehrszone im Sinne von Abs. 5 zugeordnet sind. Solche Nutzungsumlagerungen sind im Grundbuch bei den beteiligten Grundstücken anzumerken oder einzutragen. Die Löschung bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

#### ~~Art. 7~~ **Nutzungsreserven**

~~<sup>4</sup> Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Nutzung nicht ausgeschöpft, kann der Einwohnergemeinderat 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**

<sup>1</sup> Vorbehältlich den abweichenden Regelungen in den Dorfkernzonen (Art. 25 und 26) 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.

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

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

<sup>3</sup> 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**

~~<sup>1</sup> 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.~~

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

#### **Art. 10** — **Strassenabstand, Raum zwischen Bauflucht und Strasse**

~~<sup>1</sup> Es gelten die Mindestabstände nach Art. 40 des kantonalen Baugesetzes.~~

~~<sup>2</sup> 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.~~

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

~~<sup>4</sup> An den Kantons- und Nationalstrassen gelten die kantonalen, bzw. eidgenössischen Vorschriften.~~

#### **Art. 11 Art. 9 Abstand gegenüber Wald, Naturobjekten und öffentlichen Gewässern Naturobjekten**

~~<sup>1</sup> Der Waldabstand bestimmt sich nach der baugesetzlichen Regelung (Art. 40).~~

~~Gegenüber Naturobjekten gemäss Art. 45 ist ein Abstand von 6 m einzuhalten. Die Messweise entspricht jener des Waldabstandes. Innerhalb von Bauzonen kann der Einwohnergemeinderat Unterabstände bewilligen, sofern der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.~~

~~<sup>3</sup> 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 Art. 10 Fassadenhöhe, Firsthöhe, Niveaupunkt und Geschosszahl**

<sup>1</sup> 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 Gieblefassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzuberechnen. Bei grösseren Terrainabstufungen und -neigungen und bei Dachversetzungen sind die Messpunkte **und die Höhen aller Fassaden** auszumitteln.

Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers zu messen.

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

<sup>3</sup> Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt eines Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

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

### **Art. 15 Art. 11      Hygiene-Vorschriften, Mindestmasse, Sicherheit**

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

<sup>2</sup> 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.

~~<sup>3</sup> 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.<sup>6</sup>~~

~~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.~~

~~<sup>4</sup> 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.~~

~~<sup>5</sup> 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.~~

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

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind so zu unterhalten, dass eine zweckentsprechende Nutzung gewährleistet ist.

<sup>4</sup> Besteht infolge von mangelhaftem Unterhalt eine Gefährdung von Personen oder Tieren, so setzt der Einwohnergemeinderat eine angemessenen Frist zur Sanierung. Bei schwerwiegender Gefährdung verfügt der Einwohnergemeinderat den Abbruch.

### **Art. 16 — Gefahrenabwendung**

~~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**

~~<sup>1</sup> Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.~~

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

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

~~<sup>4</sup> Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.~~

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

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

### **Art. 13 Art. 12      Ausbau des Dach- und Untergeschosses**

<sup>1a</sup> 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.<sup>3</sup>

<sup>1b</sup> 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.<sup>4</sup>

- 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. 13 Dachgestaltung allgemein**

- 1 Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Liftaufbauten und Antennen, die über die durch die zulässigen Fassaden- und Firsthöhen gebildeten Dachlinien herausragen, sind nur zulässig, wenn diese technisch nicht anders gelöst werden können. Solaranlagen auf Dächern dürfen max. 1.50 m über die durch die zulässigen Fassaden- und Firsthöhen gebildeten Dachlinien herausragen, und sie müssen gegenüber dem Dachrand resp. der Dachtraufe um 45 Grad rückversetzt sein.
- 2 Dächer bis 7° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind begehbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energieerzeugung, Dachvorsprünge etc.

#### **Art. 14 Dachgestaltung in der Ortsbildschutzzone**

- 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 darf auch mit Quartiergestaltungsplänen nicht von der Vorschrift zur Dachgestaltung gemäss Absatz 1 abgewichen werden.

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

<sup>5</sup> In allen übrigen Bauzonen sind andere Dachgestaltungen zugelassen.

### III. Verkehrssicherheit

#### ~~Art. 18~~ ~~Fusswegplanung~~

~~<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist zuständig für Planung und Realisierung des Fusswegnetzes.~~

~~<sup>2</sup> Der Richtplan für das Fusswegnetz wird in den Verkehrsrichtplan integriert.~~

#### ~~Art. 19~~ **Art. 15** **Motorfahrzeug-Abstellplätze**

<sup>1</sup> ~~Im Sinne von Art. 46 des kantonalen Baugesetzes sind~~ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen von Bauten ~~sind~~ in der Regel genügend Abstellplätze ~~flächen~~ für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu errichten. Die Abstellplätze ~~flächen~~ müssen dauernd benutzt werden können.

<sup>2</sup> Als Abstellplätze gelten alle ober- und unterirdischen, gedeckten oder ungedeckten Abstellflächen für Motorfahrzeuge.

Es sind mindestens folgende Abstellplätze zu realisieren:

a) bei Wohnbauten:

- Pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche 1 ½ Abstellplatz ~~oder Garageplatz~~, jedoch mindestens 1 ½ Plätze pro Wohnung; ~~bzw. pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche~~; Zusätzlich für Besucher mindestens 15% der erforderlichen Bewohnerabstellplätze; Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden;

b) bei Geschäftsbauten:

- 1 Abstell~~oder Garage~~platz pro 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mindestens aber:
- 1 Abstell~~oder Garage~~platz pro 4 Fremdbetten in Hotels, Gasthäusern und Pensionen;
- 1 Abstellplatz (~~oberirdisch nicht Garageplatz~~) pro 5 Sitzplätze in Cafés und Restaurants (in Hotels Speisesaal-Sitzplätze um Gastbettanzahl reduziert), Kinos, Konzertsälen, Versammlungslokalen;

c) bei gewerblichen und industriellen Betrieben:

- für motorisiertes Personal und Besucher legt der Einwohnergemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss den entsprechenden Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) fest.

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

<sup>3</sup> Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen in die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze nicht einbezogen werden.

<sup>4</sup> Wo die Errichtung von Abstellplätzen auf privatem Boden nicht möglich ist, kann ~~der die~~ Bauherrschaft verpflichtet werden, die erforderlichen Abstellflächen auf einem in der Nähe ~~seiner ihrer~~ 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.

~~<sup>4</sup> Kann auf privatem Grund nicht ausreichend Parkfläche geschaffen werden, ist der Gemeinderat ermächtigt, gegen Entschädigung von dieser Verpflichtung zu entbinden. Für die Ablössungssumme ist an geeigneter Stelle Parkraum zu schaffen. Der Gemeinderat erlässt einen entsprechenden Tarif, welcher dem obligatorischen Referendum untersteht.~~

<sup>5</sup> Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht realisiert werden, so kann der Einwohnergemeinderat die Bauherrschaft gegen eine Entschädigung von CHF 5'000 pro nicht erstellten Abstellplatz von dieser Verpflichtung entbinden. Dieser Ansatz wird vom Einwohnergemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Als Basis gilt der Index zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements. Die Ersatzabgabe ist für öffentliche Parkplätze zu verwenden. Aus der Ersatzabgabe stehen der Bauherrschaft keine Rechte auf einen reservierten öffentlichen Parkplatz zu.

## **Art. 16            *Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen***

Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen sind leicht und ohne Treppen zugänglich (Rampen zulässig) wie folgt zu erstellen und als solche zu bezeichnen:

- a) bei Wohnbauten:
  - Pro Zimmer mindestens 1 m<sup>2</sup>, pro Wohnung aber mindestens 3 m<sup>2</sup> gedeckte Abstellflächen (ohne Verkehrsflächen);
- b) bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben:
  - Pro 10 Arbeitsplätze mindestens 1.0 gedeckte Fahrradabstellplätze;
- c) bei Verkaufsgeschäften:
  - Pro 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mindestens 1.0 Fahrradabstellplätze;
- d) Bei Gastwirtschaftsbetrieben:
  - Pro 10 Sitzplätze mindestens 1.0 Fahrradabstellplätze

## **~~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.<sup>7</sup>~~

~~2. Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 15 m<sup>2</sup> 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~~ Art. 17      *Schneeschutzvorrichtungen***

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

### **IV.      Allgemeine Gestaltungs- und Schutzvorschriften**

#### **~~Art. 22~~ Art. 18      *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.~~

Der Einwohnergemeinderat 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 m<sup>2</sup> sind bewilligungspflichtig.~~

#### **~~Art. 24~~ Art. 19      *Umgebungsgestaltung***

~~1. Die Umgebungsgestaltung ist obligatorischer Bestandteil des Baugesuches.~~

<sup>1</sup> Die Umgebung ist mit Rücksicht auf das gewachsene Terrain und die Nachbargrundstücke zu gestalten.

- 2 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.50 m sind nur zulässig, soweit sie an Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 20% für eine zweckmässige Überbauung nötig sind. Die Böschungskanten sind auszurunden und dem gewachsenen wie dem neugestalteten Terrain sanft anzugleichen.
- 3 Stützmauern sind mit natürlichen Materialien oder begrünbar auszubilden. In Hanglagen sind Bauten und Anlagen so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben. Der Einwohnergemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Massnahmen zur besseren Einordnung in die Umgebung verlangen, insbesondere eine vorgelagerte Bepflanzung anordnen.
- 4 Die Gebäudeumgebung ist angemessen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Soweit möglich und zweckmässig sind vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten.
- 5 Es ist dafür zu sorgen, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück grossflächig versickern kann. In begründeten Fällen kann der Einwohnergemeinderat Ausnahmen bewilligen.
- 6 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.
- 7 In landschaftlich empfindlichen Gebieten, insbesondere aber an Bauzonenrändern, ist auf eine gute Eingliederung ins Landschaftsbild zu achten.

## **Art. 25 Art. 20 ~~Kinderspielplätze~~ Spiel- und Freizeitflächen**

- 1 ~~Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern und zusammengebauten Einfamilienhäusern mit mindestens 4 Familienwohnungen sind ausreichend geschützte, sonnige und kindergerechte Spielplätze herzurichten.~~ Bei Gebäuden und Überbauungen mit mehr als 3 Wohnungen sind besonnte nutzergerecht ausgestattete Spiel- und Freizeitflächen zu realisieren. Ihre Grösse soll in der Regel mindestens 15 % Prozent der gesamten Bruttowohnfläche der Familienwohnungen Bruttogeschossfläche, welche dem Wohnen dient, betragen.
- 2 ~~Beim Bau von Mehrfamilienhaussiedlungen ist mindestens ein Fünftel der Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche wetterunabhängig zu gestalten.~~ Kinderspielflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden. Sie sind sowohl mit begrünten Flächen als auch mit befestigten Flächen auszugestalten und mit Spielgeräten auszurüsten.
- 3 Können aus technischen oder rechtlichen Gründen keine Spiel- und Freizeitflächen hergerichtet werden, ist der Einwohnergemeinde pro m<sup>2</sup> nicht realisierter Spiel- und Freizeitflächen eine Ersatzabgabe von CHF 200.00 zu entrichten. Dieser Ansatz wird vom Einwohnergemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Als Basis gilt der Index zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Reg-

lements. Die Mittel aus der Ersatzabgabe sind für öffentliche Spiel- und Freizeitflächen zu verwenden.

### ~~Art. 26~~ Art. 21 **Aussichtsschutz**

<sup>1</sup> Um der Öffentlichkeit an geeigneten Lagen Aussicht oder Durchsicht zu erhalten, kann der Einwohnergemeinderat ~~im Rahmen unter Einhaltung~~ der Mindestgrenzabstände die genaue Platzierung ~~eines Gebäudes von Gebäuden~~ festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken. Auch ist er berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

<sup>2</sup> Entlang des Seewegs dürfen keine Einfriedungen erstellt werden, welche die Sicht auf den See behindern.

### ~~Art. 26a~~ Art. 22 **Terrassenhäuser** (vgl. Skizze im Anhang 4)

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen zulässig.

<sup>2</sup> Terrassenhäuser haben mindestens drei sichtbare Geschosse aufzuweisen. Inklusive Garagen ist maximal folgende Anzahl sichtbarer Geschosse zulässig:

<b>Zone</b>	<b>Geschosszahl</b>
L*:	4
W 2:	5
W 2-3 / W 3-4 / WG 2-3 / WG 3-4 :	6

Die Bauten sind nach Erreichen der maximalen Geschosszahl zu unterbrechen. Mit Ausnahme über dem untersten sichtbaren Geschoss sind übereinanderliegende Geschosse mindestens 3.00 m zurückzusetzen. Geschosse mit Einstellhallen, bei denen nur die dazu notwendige Zufahrt sichtbar ist, werden nicht zu den sichtbaren Geschossen gezählt. Aufschüttungen über dem gewachsenen Terrain sind im Rahmen von Art. 19 zulässig.

<sup>3</sup> In Abweichung von den zonengemässen Fassadenhöhen darf, mit Ausnahme von Brüstungen und Geländern, bei Terrassenhäusern kein Gebäudeteil eine Linie überschreiten, die in einem Abstand von 8 m (L: 6 m) seitlich gemessen, parallel zum gewachsenen Terrain verläuft. Die Höhe von Brüstungen und Geländern darf im Falle einer Überschreitung dieser Linie das gesetzlich vorgeschriebene Mass für die Absturzsicherung nicht überschreiten. Bei komplizierten topografischen Verhältnissen kann der Einwohnergemeinderat Ausnahmen zulassen.

<sup>4</sup> Seitliche Stützmauern sind zu begrünen. Die Höhe darf maximal eine Geschosshöhe betragen, zuzüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe für die Absturzsicherung.

<sup>5</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig. Das Dach des obersten zulässigen Geschosses darf nicht als Terrasse nutzbar sein. Dachaufbauten sind nicht erlaubt.

<sup>6</sup> Nebeneinander liegende Terrassenhäuser dürfen nicht baulich miteinander verbunden werden. Davon ausgenommen sind der Erschliessung dienende, offene Anlagen wie Treppenaufgänge etc. sowie Stützmauern.

## ~~Art. 27~~ ~~————~~ ~~Gewässerschutz~~

~~Der Trinkwasserschutz ist in besonderen Reglementen geregelt.<sup>6</sup> Deren ungefähre Geltungsbereich ist zur Information in den Zonenplänen eingetragen.~~

## V. Zonenzuordnung

### ~~Art. 28~~ Art. 23 **Zoneneinteilung**

<sup>1</sup> 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	
- Sonderbauzone Hobacher	S-Ho	
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	Ö	
- Zone für Sportanlagen	Sp	
- Grünzone	G	
- <del>Erholungs- und Freizeitzone</del>	<del>EF</del>	
- <del>Verkehrszone</del>	<del>VZ</del>	

#### b) Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone	Lw
- Alpwirtschaftszone	Aw
- Naturschutzzone	Ns
- Übriges Gemeindegebiet	ÜG
- Verkehrsfläche	VF

#### c) überlagerte Zonen

- Ortsbildschutzzone	Os
<del>Deponiezone</del>	<del>D</del>
<del>Erholungs- und Freizeitzone</del>	<del>EF</del>
- Archäologische Schutzzone	ASZ
- Freihaltezone	FZ
- Gefahrenzone	GF
- Spezialzone Überlastkorridor	

~~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 zu zustellen.~~

~~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 Art. 24      Dorfkernzone I, (D I)**

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone I umfasst die wertvollsten und empfindlichsten Teile des Ortsbildes von Sachseln.

<sup>2</sup> Neben Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben mit Publikumsverkehr sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, soweit sie keine störenden Eingriffe in die bestehende Bausubstanz bedingen.

~~<sup>2</sup> Die bestehenden Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten.~~ Im Zusammenhang mit baulichen Änderungen kann der Einwohnergemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit die Beseitigung störender Veränderungen verlangen.

~~<sup>4</sup> Das Ausmass der Grünflächen ist nach Möglichkeit zu erhalten. Der übrige Umschwung ist in dörflicher Weise zu gestalten.~~ Der Erhaltung und Erstellung ausreichender Grünflächen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

<sup>5</sup> Für Neubauten gelten die folgenden Überbauungsmasse:

Vollgeschosse	4
Grenzabstand bis 2 Geschosse	3 m

Grenzabstand 3 bis 4 Geschosse	4 m
Maximale Fassadenhöhe	12 m

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

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

### ~~Art. 30~~ Art. 25 **Dorfkernzonen II und III (D II / D III)**

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone II umfasst den erweiterten Ortskern von Sachseln.

<sup>2</sup> Die Dorfkernzone III umfasst die ursprünglichen Ortskerne von Ewil, ~~und~~ Edisried und Flüeli-Ranft.

<sup>3</sup> Es sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

<sup>4</sup> 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 Geschosshöhe und Firsthöhen an den bestehenden Bauten zu orientieren.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### ~~Art. 31~~ Art. 26 **Wohnzonen (W 3-4, W 2-3, W 2, L) Wohn- und Gewerbebezonen (WG 3-4, WG 2-3)**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind nur nicht störende Betriebe zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

<sup>2</sup> Die Wohnzonen W 3-4 und W 2-3 sind in der Regel für Mehrfamilienhäuser, die Zone W 2 *in der Regel* für Einzel- und Doppelfamilien- sowie Zweifamilienhäuser und die Zone L für Einzeleinfamilienhäuser bestimmt.

<sup>3</sup> 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 Ausnutzungsziffer um 0.10 erhöht werden. Bei mindestens 2/3 gewerblicher Geschossfläche beträgt der Zuschlag 0.20. Mehrheitlich unter Terrain liegende Lagerräume zählen nicht zur Ausnutzung. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

~~4 Terrassenhäuser sind entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen zulässig.~~

4 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) - Diechtersmatt	12.0	9.5	7.0 6.5	7.0	4.0 3.5
maximale Firsthöhe (m) - Edisried - Diechtersmatt	17.5	14.0 12.5	10.0 8.0	10.0	7.0 5.0
Ausnutzungsziffer	0.85	0.65	0.45	0.30	0.30

\* in Hanglagen

5 Die Grenzabstände bestimmen sich nach Art. 8 Baureglement.

6 Die maximale Gebäudelänge beträgt 36 m.

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

**Art. 32 Art. 27 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). Auf der Parzelle 1110, Ewilfeld, darf der Dachrand von Bauten eine maximale Kote von 493.00 m.ü.M. aufweisen. Talseitig beträgt das zulässige Mass für die Fassadenhöhe von Bauten auf der Parzelle 1110 490.00 m.ü.M., wobei der Rückversatz des Dachgeschosses mindestens 45° betragen muss.)
- 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.

<sup>5</sup> Ausnahmen betreffend Gebäude-, bzw. Firsthöhe und Gebäudeabstand für Bauten auf dem gleichen Grundstück kann der Einwohnergemeinderat unter Vorbehalt der Genehmigung durch das [Baudepartement zuständige kantonale Departement](#) bewilligen, sofern u.a. keine arbeitshygienischen Nachteile entstehen, die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden und die Bewegungsfreiheit der Feuerwehr nicht verunmöglicht wird.

<sup>6</sup> Auf der Parzelle 1110, Ewilfeld, ist das Erstellen von Hochbauten und oberirdischen Parkplätzen nördlich der Baulinie gemäss Zonenplan untersagt.

<sup>7</sup> Auf der Parzelle 1110, Ewilfeld, ist auf eine gute Eingliederung der Bauten in die Nachbarschaft und das Orts- und Landschaftsbild zu achten:

- Das Erscheinungsbild der Bauten hat sich bezüglich Farbgebung und Materialisierung an den bestehenden industriellen Bauten in der Nachbarschaft zu orientieren.
- Der Freiraum nördlich der Baulinie gemäss Zonenplan ist möglichst naturnah zu gestalten.
- Der Bereich der Grünzone zwischen dem bestehenden Fussweg zur Zentralbahnhaltestelle und der Industrie- und Gewerbezone ist abschnittsweise mit einer natürlichen Hecke zu versehen.
- Die Umgebung am westlichen Parzellenrand ist naturnah zu gestalten.

<sup>8</sup> Auf der Parzelle 791, Diechtersmatt, ist das Erstellen von Hochbauten (Hauptbauten im Sinne von Art. 36 Abs. 1 BauG) östlich und südlich der Baulinie gemäss Zonenplan untersagt.

<sup>9</sup> Auf der Parzelle 790 sowie der Parzelle 791, Diechtersmatt, ist auf eine gute Eingliederung der Bauten in den Landschaftsraum zu achten:

- Die Bauten haben sich bezüglich Farbgebung und Materialisierung harmonisch in den Landschaftsraum einzupassen.
- Das eingezonte Werkareal ist an dessen nördlichen, östlichen und südlichen Rand mit einer naturheckenartigen Bepflanzung und mit Bäumen zu versehen (einheimische Pflanzen).

Der Gemeinderat stellt die Umsetzung der Eingliederung in den Landschaftsraum mit dem notwendigen Raumbedarf durch Auflagen in der Baubewilligung sicher.



<sup>10</sup> Alle weiteren Masse legt der Einwohnergemeinderat unter gebührender Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

<sup>11</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Wohnungen gemäss Absatz 2 sind nur zulässig, wenn die massgebenden Werte der Lärmempfindlichkeitsstufe III eingehalten werden.

### **~~Art. 33~~ Art. 28**                      **Touristikzone (T)**

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

<sup>2</sup> Die Errichtung von Ferienwohnungen und Appartements ist zulässig. Voraussetzung ist, dass dafür kein Stockwerkeigentum begründet wird, der Hotel- oder Kurbetrieb sichergestellt ist, die Wohnungen und Appartements in betrieblichem Zusammenhang mit dem Hotel- oder Kurbetrieb stehen und der Anteil an Ferienwohnungen und Appartements höchstens 40 % aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen beträgt.

<sup>3</sup> Die nachträgliche Umnutzung von Hotelzimmern in Appartements oder Ferienwohnungen ist bewilligungspflichtig.

<sup>4</sup> Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder Betriebsinhaber in baulicher Verbindung mit den Betriebsgebäuden dürfen erstellt werden. Sie werden nicht dem Anteil an Ferienwohnungen und Appartements gemäss Abs. 2 angerechnet.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Der Erhaltung **und Erstellung** ausreichender Grünflächen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

<sup>7</sup> Alle weiteren Masse legt der Einwohnergemeinderat unter gebührender Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

<sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

### **~~Art. 33a~~ Art. 29**                      **Sonderbauzone Hobacher (S-Ho)**

<sup>1</sup> Die Sonderbauzone Hobacher dient dem Betrieb der Schule der Stiftung Juvenat der Franziskaner **oder artverwandter Institutionen**.

- <sup>2</sup> Die baulichen Masse legt der Einwohnergemeinderat von Fall zu Fall fest, wobei auf eine gute Eingliederung in die Nachbarschaft und das Orts- und Landschaftsbild zu achten ist. Dabei sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
- Der besondere Stellenwert der Kapelle im Mittelpunkt der gesamten Anlage ist bei baulichen Tätigkeiten zu berücksichtigen und beizubehalten.
  - Bei der Gestaltung der Fassaden ist auf die bestehende traditionelle Typologie der Lochfassade in ausreichendem Mass Rücksicht zu nehmen. Als Materialisierung sind Holzverkleidungen oder murale Fassaden zulässig.
  - Als Dachform sind in der Regel nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmen von dieser Regelbauweise sind bei einer besseren Eingliederung der Baute in die bestehende Bebauung und das Orts- und Landschaftsbild möglich.
  - Der bisherige Grundsatz der höhenmässigen Staffelung der Bauten, bei welcher Sprünge von einem Geschoss in der Regel nicht überschritten werden, ist beizubehalten.
  - In der Umgebung der Bauten dürfen keine neuen fremden Gestaltungselemente wie z.B. Ziergärten o.ä. errichtet werden. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### ~~Art. 34~~ Art. 30      **Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (Ö)**

- <sup>1</sup> Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen der Öffentlichkeit bestimmt. ~~Die vorgesehene Nutzung ist im Richtplan festgelegt.~~
- <sup>2</sup> Private Bauten ~~und Anlagen~~ sind in dieser Zone untersagt.
- <sup>3</sup> 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. ~~Auf den Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag kann verzichtet werden, wenn dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen.~~
- <sup>4</sup> ~~Alle weiteren Masse legt der Einwohnergemeinderat unter gebührender Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.~~
- <sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

#### ~~Art. 35~~ Art. 31      **Zone für Sportanlagen (Sp)**

- <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. 36~~ Art. 32      *Grünzone (G)***

<sup>1</sup> 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.

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

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

**~~Art. 42~~ Art. 33      *Erholungs- und Freizeitzone (EF)***

<sup>1</sup> Die Erholungs- und Freizeitzone ermöglicht die Erstellung von Erholungs- und Freizeitanlagen ~~gemäss den Nutzungsbestimmungen im Anhang 3 dieses Reglements.~~

~~<sup>2</sup> Bauliche und gestalterische Massnahmen sind nur unter Wahrung des Charakters der Grünzone zulässig.~~

<sup>2</sup> Die Ausstattung mit Bauten und Anlagen ist auf das für den Zonenzweck notwendige Minimum zu beschränken. Bei baulichen oder gestalterischen Massnahmen ist darauf zu achten, einen möglichst hohen Grünflächenanteil, wo sinnvoll mit Baumbestand, zu bewahren. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten.

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

**~~Art. 43~~      *Deponiezone (Dp)***

~~<sup>1</sup> Die Deponiezone ist für die Ablagerung von Materialien bestimmt.~~

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

~~<sup>3</sup> Es sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie für den Betrieb der Deponie erforderlich sind.~~

~~<sup>4</sup> Vor Beginn der Ablagerung ist ein Etappierungs- und Wiederherstellungsplan zur Genehmigung einzureichen. Der Einwohnergemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherung der Wiederherstellung verlangen.~~

## **Art. 34 Verkehrszone VZ (VZ)**

Die Verkehrszone umfasst die innerhalb der Bauzonen für den fahrenden und ruhenden Strassen- und Wegeverkehr bestimmten Verkehrsbauten und -anlagen, welche dem öffentlichen Gebrauch dienen. Bauten und Anlagen übergeordneter Verkehrsplanungen des Bundes und des Kantons sind nicht Bestandteil der Verkehrszone.

## **b) Nichtbauzonen**

### **~~Art. 37~~ Art. 35 Landwirtschaftszone (Lw)**

~~<sup>1</sup> 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.~~

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

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

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone wird die Nutzung von der übergeordneten Gesetzgebung bestimmt.

<sup>2</sup> Stellung, Geschoszahl, 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>3</sup> Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in Hofnähe anzusiedeln oder in die bestehende Hofgruppe zu integrieren. Für Silobauten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten.

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

### **~~Art. 38~~ Art. 36 Alpwirtschaftszone (Aw)**

~~<sup>1</sup> 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.~~

<sup>1</sup> In der Alpwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die in direktem Zusammenhang mit der Alpwirtschaft stehen, für die Bewirtschaftung erforderlich und für den Betrieb sinnvoll angeordnet sind. Bezüglich zonenkonformer Bauten gelten die Vorgaben gemäss Art. 16a RPG (SR 700) sowie die kantonalen Bestimmungen.

<sup>2</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>3</sup> Die Bewirtschaftung der Alpen hat sich nach den Vorgaben der Sömmerungsbeitragsverordnung zu richten. Im Zentrum steht die sach- und umweltschonende standortangepasste Alpbewirtschaftung.

<sup>4</sup> Die Abgrenzung zwischen Alpwirtschaftszone sowie dem Wald und Waldweiden ist im Zonenplan generell und orientierend dargestellt.

<sup>5</sup> Bäume, Baumgruppen und Wald innerhalb der ausgeschiedenen Weiden unterstehen der Waldgesetzgebung.

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

### **Art. 39 Art. 37      *Naturschutzzone (Ns)***

<sup>1</sup> 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.~~

<sup>2</sup> Für die landwirtschaftliche Nutzung gilt die Direktzahlungsverordnung (SR 910.13) des Bundes.

<sup>3</sup> 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 Einwohnergemeinderat ihre Beseitigung anordnen.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Soweit Naturschutzzonen im Waldareal liegen, übernehmen die Forstorgane die Schutzziele in die [Waldentwicklungspläne](#) und berücksichtigen sie bei der forstlichen Nutzung.

<sup>6</sup> Auf Begehren eines Eigentümers und gestützt auf einen naturwissenschaftlich begründeten Pflegeplan kann der Einwohnergemeinderat [oder das zuständige kantonale Departement](#) die vorstehenden Zonenbestimmungen für ein in sich geschlossenes Gebiet durch eine Schutzverordnung mit abweichenden Bestimmungen ersetzen.

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

#### **~~Art. 40~~ Art. 38      *Übriges Gemeindegebiet (ÜG)***

<sup>1</sup> Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, [deren Nutzungsbestimmungen in der Zuständigkeit des Kantons liegen sowie das Gebirge. ~~die keiner Zone zugewiesen werden weil~~](#)

[a\) sie keiner besonderen Nutzung dienen,](#)

[b\) ihre Nutzung noch nicht festgelegt ist, sowie Verkehrsflächen.](#)

<sup>2</sup> [In Gebieten, deren Nutzung noch nicht festgelegt ist, dürfen keine Bauten und Anlagen bewilligt werden, die eine mögliche zukünftige Nutzung beeinträchtigen könnten.](#)

<sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 39      *Verkehrsflächen VF (VF)***

<sup>1</sup> Die Verkehrsfläche umfasst die ausserhalb der Bauzonen für den fahrenden und ruhenden Strassen-, Wege-, Eisenbahn- und Flugverkehr bestimmten Verkehrsbauten und -anlagen, welche dem öffentlichen Gebrauch dienen. Bauten und Anlagen übergeordneter Verkehrsplanungen des Bundes und des Kantons gehören vollständig zur Verkehrsfläche.

<sup>2</sup> Bei Bauten und Anlagen übergeordneter Verkehrsplanungen des Bundes und des Kantons gelten die Bestimmungen der entsprechenden Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung

## d) Überlagerte Zonen

### ~~Art. 41~~ Art. 40      **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.~~ Es wird empfohlen, Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone frühzeitig der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Begutachtung zu unterbreiten.

### **Art. 41            Archäologische Schutzzone (ASZ)**

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten archäologischen Schutzzonen (siehe Anhang 2) gelten die Bestimmungen gemäss Art. 13 der kantonalen Denkmalschutzverordnung vom 30. März 1990.

<sup>2</sup> In archäologischen Schutzzonen bleibt die zonenrechtliche Grundnutzung gewährleistet. Rechtzeitig vor Aufnahme von Grabarbeiten ist die kantonale Fachstelle für Kultur- und Denkmalpflege zu verständigen.

### **Art. 42            Freihaltezone (FZ)**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone dient der optischen Freihaltung von Aussichtspunkten und dem Umgebungsschutz historischer Stätten und Bauten. Die heutige und zukünftige landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert.

<sup>2</sup> Das Anlegen von Strassen und Wegen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie von Fuss- und Wanderwegen ist gestattet. Neue Bauten und Anlagen aller Art wie Parkplätze, Lager sowie Anlagen wie Gewächs- und Treibhäuser, Plastiktunnels und ähnliches sowie landschaftsprägende Terrainveränderungen sind untersagt.

## **Art. 43            *Gefahrenzone (GF)***

- 1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Überschwemmungen, Steinschlag, Rutschungen, Lawinen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete. Massgebend für Gefahrenart und -intensität sind die Gefahrenkarte und der dazugehörige Bericht.
- 2 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. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird (das heisst, wenn der gefährdete Personenkreis nicht erweitert und die Sicherheitsmassnahmen verbessert werden). Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und/oder Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz und nach Beurteilung durch die zuständigen Behörden zulässig.
- 3 Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit mittlerer (blau) Gefährdung sind im Baubewilligungsverfahren sachgerechte Objektschutzmassnahmen festzulegen. Diese werden mit Auflagen sichergestellt.
- 4 Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit geringer (gelb) Gefährdung hat der Bauherr aufzuzeigen, wie er dieser Gefährdung begegnet. Falls nötig, verfügt die zuständige Behörde mit Auflagen entsprechende Massnahmen. Bei Sonderrisiken und Sonderobjekten gelten die gleichen Bestimmungen wie innerhalb von Gebieten mit mittlerer (blau) Gefährdung.
- 5 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. 44            *Spezialzone Überlastkorridor***

- 1 Die Spezialzone Überlastkorridor 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 Gefahrenkarten und -soweit vorhanden- die Bestimmungen der Gefahrenzonen.
- 2 Bei der Erstellung neuer Bauten und Anlagen sowie bei baulichen Veränderungen bestehender Bauten und Anlagen, einschliesslich Terrainveränderungen, gelten in der Spezialzone Überlastkorridor:
  - a. Neue oberirdische Bauten sind nicht gestattet. Zulässig sind unterirdische Bauten, sofern diese bis zum gewachsenen oder tiefergelegten Terrain um mindestens 1 Meter überdeckt sind und diese innerhalb des Überlastkorridors keine Öffnungen jeglicher Art (Rohre, Schächte und dergleichen) aufweisen.
  - b. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile von Bauten ausserhalb des Überlastkorridors wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. dürfen in den Überlastkorridor hineinragen, sofern der Abstand vom gewachsenen Terrain bis zur Unterkante des hineinragenden Gebäudeteils mindestens 3 Meter beträgt.
  - c. Terrainerhöhungen und Materiallager sind nicht gestattet. Bei Veränderungen darf die Abflusskapazität innerhalb des Überlastkorridors nicht beeinträchtigt



- werden. Sämtliche Terrainveränderungen einschliesslich Böschungssicherungen und Bepflanzungen mit Dauerkulturen sind bewilligungspflichtig.
- d. Parkplätze sind nur als Tagesparkplätze und nicht als Dauerparkplätze zulässig.
  - e. Die Querung des Überlastkorridors mit Werkleitungen ist möglichst zu vermeiden. Kabelschutzrohre und die Bettung der Rohre sind wasserdicht auszuführen.
- <sup>3</sup> Bei neuen unterirdischen Bauten und neuen Anlagen, massgeblichen Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen oder Terrainveränderungen muss mit einem Naturgefahrennachweis aufgezeigt werden, dass der Überlastkorridor nicht beeinträchtigt wird sowie der Schutz an den Bauten und Anlagen ausreichend ist. Der Nachweis muss der kantonalen Fachstelle für Naturgefahren unterbreitet und von dieser Stelle vor Erteilung einer Baubewilligung genehmigt werden.
- <sup>4</sup> Bepflanzungen, welche den Abfluss innerhalb des Überlastkorridors nicht massgebend einschränken, sind zulässig.
- <sup>5</sup> Das Errichten von Zäunen ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Zäune mit höchstens drei horizontalen Drähten sowie mobile Zäune für vorübergehende Weidehaltung.
- <sup>6</sup> Die Eigentümer von Bauten und Anlagen sind zum dauernden Erhalt der Hochwasserschutzmassnahmen verpflichtet.

## e) Schutzobjekte

### ~~Art. 44~~ Art. 45 *Naturobjekte*

<sup>1</sup> 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 fach-~~ **sachkundiger fach-** ~~kundiger~~ **kundiger** Leitung. Die Beurteilung und Bewilligung derartiger Veränderungen obliegt dem zuständigen kantonalen Departement.

<sup>2</sup> Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann der Einwohnergemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. ~~Für die~~ **Für die** Bewilligungen von Eingriffen zur Beseitigung von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen ~~ist das kantonale Ober-~~ ~~forstamt~~ **ist das die** zuständige kantonale ~~Behörde~~ **Departement**, Rodungsbewilligungen der Regierungsrat.

<sup>3</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege ~~der Naturobjekte~~ **der Naturobjekte** ist ~~im Übrigen~~ **unter Berücksichtigung von Abs. 1 und 2** 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~~ **Art. 46**      **Kulturobjekte (vergleiche Anhang 1)**

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

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

<sup>2</sup> Für den Schutz der im Zonenplan orientierend dargestellten und im Inventar bezeichneten Kulturobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung ist der Kanton zuständig.

~~<sup>2</sup> 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. 47-46**      **Inhalt**

<sup>1</sup> Der Quartierplan umfasst den Quartierschliessungs- und den Quartiergestaltungsplan.

<sup>2</sup> Der Quartierschliessungsplan 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, Parkierungsanlagen, evtl. generelles Längenprofil; Ver- und Entsorgungsanlagen (generell).

<sup>3</sup> 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 (Eingang, 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 Planungsidee, 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.
- <sup>4</sup> Der Einbezug bestehender Bauten in einen Quartierplan ist nur dann zulässig, wenn diese einen integrierenden Bestandteil der zukünftigen Überbauung bilden.

#### **Art. 48 47** *Quartierplanpflicht*

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

2 Zusätzliche gebietsspezifische Anforderungen für quartierplanpflichtige Gebiete sind in [Anhang 4](#) [Anhang 6](#) des Baureglements aufgeführt.

#### **Art. 49 48** *Quartiererschliessungspläne*

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

#### **Art. 50 49** *Quartiergestaltungspläne*

<sup>1</sup> Durch Quartiergestaltungspläne können für grössere, zusammenhängende Baugebiete mit einer minimalen Fläche von 3'000 m<sup>2</sup>, für einzelne Plätze, schützenswerte Baugruppen, baulich oder landschaftlich exponierte Stellen usw. besondere Vorschriften erlassen werden, insbesondere über:

- Gebäude- und Firshöhen, Geschossezahlen, Ausnützung
- vordere, hintere und seitliche Baulinien,
- Gestaltungsbaulinien,
- Dach- und Fassadengestaltung,
- Gestaltung von Grünanlagen wie Uferpartien, Parks, Kinderspielplätze usw.

<sup>2</sup> Die Erstellung der Quartierpläne und speziellen Bauvorschriften erfolgt mit Zustimmung des Gemeinderates durch die Grundeigentümer oder durch den Gemeinderat.

<sup>3</sup> Zuständigkeit und Verfahren richten sich nach Art. 18 Baugesetz und Art. 11 bis 15 der Verordnung zum Baugesetz.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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 Geschosszahl und von Dichteziifern 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 Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung. 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.~~

~~2 Für die baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen ist bei der Einwohnergemeinde ein Baugesuch einzureichen. Sind für das Bauvorhaben weitere Bewilligungen notwendig (z.B. Technische Inspektorate, Feuerpolizei usw.) so sind die entsprechenden Gesuche und Planexemplare ebenfalls gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen. Die Anzahl einzureichender Exemplare wird von der zuständigen kommunalen Stelle festgelegt.~~

<sup>3</sup> Wo es die Rücksichtnahme auf Nachbargrundstücke erfordert, kann der Einwohnergemeinderat 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.

<sup>4</sup> Der Einwohnergemeinderat ist berechtigt, in Zweifelsfällen unter vorheriger Mitteilung und unter Kostenfolge für den Gesuchsteller, über Bauvorhaben Gutachten einzuholen.

## **Art. 52            *Bauaufsicht***

<sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat sorgt für die Einhaltung der Baugesetz- und Baureglements-Vorschriften. Er und die von ihm bezeichneten Organe sind berechtigt, die Baukontrolle durchzuführen **und die betroffenen Grundstücke zu betreten**. Hierfür sind ihm rechtzeitig anzuzeigen:

- **der Baubeginn;**
- die Erstellung des Schnurgerüsts, **wenn verlangt durch den Geometer verifiziert;**
- **die Fertigstellung des Rohbaus;**
- die Errichtung der **Feuerungsanlagen Kaminanlagen** vor dem Verputzen;
- sämtliche Abwasseranlagen vor dem Eindecken;
- die Fertigstellung der Baute **und Anlagen spätestens 3 Monate nach Bauvollendung.**

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Bauherren, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung wird durch die Kontrolltätigkeit der Baubehörden nicht aufgehoben. **Auf Verlangen ist spätestens bis zur Bauabnahme zu bestätigen, dass**

- **die Energievorschriften eingehalten werden;**
- **die Brandschutzvorschriften eingehalten werden;**
- **den Naturgefahren Rechnung getragen wird.**

<sup>4</sup> **Die Einforderung weiterer Bestätigungen bleibt vorbehalten.**

## **Art. 53            *Beanspruchung öffentlichen Grundes***

<sup>1</sup> Wer öffentlichen Grund für Bauarbeiten vorübergehend beanspruchen will, bedarf einer Bewilligung **des Gemeinderates des Einwohnergemeinderates. Der Einwohnergemeinderat kann die Bewilligungskompetenz an eine zuständige Stelle übertragen.**

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Werden öffentliche Einrichtungen wie Strassen, Plätze, Leitungen, Bäume etc. bei Bauarbeiten beschädigt, sind sie vom **Bauherr Gesuchsteller** nach den Weisungen des Einwohnergemeinderates auf eigene Kosten zu beheben. Der Einwohnergemeinderat kann mit der Bewilligung eine Sicherstellung verlangen.

<sup>4</sup> Für jede Benützung öffentlichen Grundes kann eine Gebühr erhoben werden. Die Gebühr beträgt **maximal** CHF 1.00 pro Quadratmeter und Tag, **jedoch mindestens** CHF 100.00 pro bewilligtem Gesuch.

#### **Art. 54           Gebühren (vergleiche Anhang 5)**

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

#### ~~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~~ Art. 55      *Inkrafttreten***

- 1 Der Einwohnergemeinderat bestimmt, wann dieses Reglement in Kraft tritt.
- 2 Dieses Reglement unterliegt dem obligatorischen Referendum und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.

~~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, .....

**Im Namen des Einwohnergemeinderates**

**Sachseln**

**Der Präsident:**  
Peter Rohrer

**Der Gemeindevorsteher:**  
Toni Meyer

Öffentliche Auflage vom

**Angenommen an der Gemeindeversammlung vom**

**Vom Regierungsrat genehmigt am .....**

<sup>1</sup>-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

<sup>2</sup>-Delegation der Bewilligung von Bauvorhaben von geringer Bedeutung gestützt auf Art. 7 Abs. 3 BauG gemäss Einwohnergemeinderatsbeschluss vom 09.07.2001 an die Hochbaukommission.

<sup>3</sup>-Geändert durch Nachtrag vom 04. Oktober 2004

<sup>4</sup>-Geändert durch Nachtrag vom 04. Oktober 2004

<sup>5</sup>-Geändert durch Nachtrag vom 04. Oktober 2004

<sup>6</sup>-Geändert durch Nachtrag vom 12. März 2001

<sup>7</sup>-LB-IX-S.-470

<sup>8</sup>-Schutzzoneereglemente 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).

<sup>9</sup>-Geändert durch Nachtrag vom 21. Dezember 1998

<sup>10</sup>-Anhang 1: Kulturobjekte von lokaler Bedeutung

<sup>11</sup>-Anhang 2: Reglement über die Erhebung von Gebühren im Baubewilligungsverfahren vom 05. April 1993.



## Anhang 1

## Liste der Kulturobjekte von lokaler Bedeutung (verbindlicher Bestandteil des Baureglements)

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
105a	Wohn- und Geschäftshaus	Brünigstrasse, Sachseln	98	299
105b	Nebengebäude	Brünigstrasse, Sachseln	98	299
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	341
116b	Laufbrunnen	Edisriederstrasse, Sachseln	13a	341
119	Wohnhaus	Türliweg, Sachseln	9	1947
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
207	Wohnhaus	Brünigstrasse, Sachseln	116	244
300	Helgenstöckli	Ranftweg, Flüeli-Ranft		1490
301	Wegkreuz	Dossen, Flüeli-Ranft		1488

### Liste der Kulturobjekte von nationaler Bedeutung (orientierender Bestandteil des Baureglements)

Nr.	Objekt Name	Strasse Ortsbezeichnung	Haus Nr.	Parzelle Nr.
1	Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Theodul	Dorfplatz, Sachseln	--	382
2	Grabkapelle Bruder Klaus	Bruder-Klausen-Weg, Sachseln	--	382
27a	Wohnhaus Zun, Zun 2	Zun, Sachseln	--	487
27b	Ökonomiegebäude Zun	Zun, Sachseln	2	487
13	Bruder-Klausen-Geburtshaus	Flüeli-Ranft	--	1454
14	Bruder-Klausen-Wohnhaus / Schyblochhaus	Flüeli-Ranft	--	1487
15	Kapelle St. Borromäus	Flüeli-Ranft	--	1451
39	Hotel Paxmontana	Dossen 1, Flüeli-Ranft	--	1489
16	Untere Ranftkapelle	Flüeli-Ranft	--	1421
17	Obere Ranftkapelle mit Zelle	Flüeli-Ranft	--	1421

### Liste der Kulturobjekte von regionaler Bedeutung (orientierender Bestandteil des Baureglements)

Nr.	Objekt Name	Strasse Ortsbezeichnung	Haus Nr.	Parzelle Nr.
4	Wohnhaus, Bachmätteli 4	Bachmätteli, Sachseln	4	392
100	Wohnhaus, Bahnhofstrasse 7	Bahnhofstrasse, Sachseln	7	291
101	Gasthaus Bahnhof	Bahnhofstrasse, Sachseln	15	280
23a	Wohnhaus Büel	Büelgässli, Sachseln	2	236
23b	Heustall Büel	Büelgässli, Sachseln	--	236
28a	Wohnhaus, Brünigstrasse 103	Brünigstrasse, Sachseln	103	260
28b	Werkstattgebäude	Brünigstrasse, Sachseln	103	260
29a	Wohnhaus „Chellersmatt“	Brünigstrasse, Sachseln	106	245
29b	Ökonomiegebäude „Chellersmatt“	Brünigstrasse, Sachseln	106	245
30	Gemeindehaus, ehem. Schulhaus	Brünigstrasse, Sachseln	113	254
45	Wohnhaus Feld (Unterhag)	Brünigstrasse, Sachseln	154	484
57	Wohnhaus Feld	Brünigstrasse, Sachseln	159	495
111	Villa Meyenberg	Chilchgasse, Sachseln	8	396
220a	Sigristenpfundhaus	Chilchgasse, Sachseln	2	387
220b	Ökonomiegebäude Sigristenpfundhaus	Chilchgasse, Sachseln	--	387
221a	Pfarrhelferei	Chilchgasse, Sachseln	1	384
221b	Ökonomiegebäude Pfarrhelferei	Chilchgasse, Sachseln	--	384
24	Bienenhaus, Kreuzmatte	Chrüzmatte, Sachseln	--	496
31	Wohnhaus, ehem. Schulhaus	Dominiweg, Sachseln	1	348
3	Altes Pfarrhaus / Wallfahrtskaplanei	Dorfplatz, Sachseln	--	383
5	Wohnhaus Alte Krone	Dorfplatz, Sachseln	11	2043
114	Wohn- und Geschäftshaus „Café zum Stein“	Dorfplatz, Sachseln	9	377
217	Wohn- und Geschäftshaus	Dorfplatz, Sachseln	3	928
227	Wohn- und Geschäftshaus „alte Molkerei“	Dorfplatz, Sachseln	7	379
6a	Ignaz-von-Flüe-Haus	Dorfstrasse, Sachseln	4	322
6b	Ökonomiegebäude	Dorfstrasse, Sachseln	--	322
6c	Gartenanlage	Dorfstrasse, Sachseln	--	322
32	Wohnhaus mit Buchhandlung „Kürschershaus“	Dorfstrasse, Sachseln	6	325

33	Wohnhaus, Dorfstrasse 12	Dorfstrasse, Sachseln	12	332
34	Wohnhaus Mättelihuis	Edisriederstrasse, Sachseln	5	347
48	Wohnhaus, Edisriederstrasse 1	Edisriederstrasse, Sachseln	1	331
132	Wohnhaus Mätteli	Edisriederstrasse, Sachseln	7	345
7a	Wohnhaus Brunnenmatt	Flüelistrasse, Sachseln	16	402
7b	Ökonomiegebäude Brunnenmatt	Flüelistrasse, Sachseln	--	402
10	Kapelle St. Katharina	Flüelistrasse, Sachseln	--	407
36	Wohnhaus, ehem. Doktorhaus	Haltenmatte, Sachseln	1	294
56	Wohnhaus, Haltenmatte 2	Haltenmatte, Sachseln	2	295
8	Heinrich Federerhaus	Heinrich-Federerweg, Sachseln	4	316
35a	Wohnhaus „Mätteli“, Heinrich-Federerweg 2	Heinrich-Federerweg, Sachseln	2	437
35b	Ökonomiegebäude „Mätteli“	Heinrich-Federerweg, Sachseln	--	437
37	Landhaus Obkirchen	Obkirchen, Sachseln	3	863
229	Badehäuschen, Seeweg	Seeweg, Sachseln	--	2025
9	Wohnhaus Rothaus	Steinenstrasse, Sachseln	21	478
38	Wohnhaus „Farb- oder Götschihaus“	Bruder-Klausen-Weg, Sachseln	2	376
224	Wohnhaus Steinenstrasse	Steinenstrasse, Sachseln	2	349
152	Spycher, Summerweid	Summerweid, Sachseln	--	1052
18	Kapelle St. Josef	Edisried	--	545
25	Wohnhaus Wymannsgässli 2	Wymannsgässli, Edisried	2	1566
26	Wohnhaus Höfli Schniders	Wymannsgässli, Edisried	8	576
46a	Wohnhaus Schälimattli	Edisriederstrasse, Edisried	86	513
46b	Ökonomiegebäude Schälimattli	Edisriederstrasse, Edisried	--	513
50	Wohnhaus mit Spycher, Furen 1	Furen, Edisried	1	527
51	Wohnhaus Grosshus	Chilchbreiten, Edisried	25	501
52	Doppelwohnhaus Turmhaus	Turmmattweg, Edisried	4/6	578/1155
53	Wohnhaus Vordere Turmmatt	Turmmattweg, Edisried	1	581
166	Wohnhaus mit Ökonomiegebäude Seeloch	Seeloch, Edisried	2	562
19	Kapelle St. Apollonia	Brünigstrasse, Edisried	35	626
21	Mostrotte Hansenmattli	Seeweg, Edisried	17	600
54a	Wohnhaus Ewilmatte	Ewilmatte, Edisried	1	625
54b	Ökonomiegebäude Ewilmatte	Ewilmatte, Edisried	--	625
201a	Wohnhaus Ewilfeld	Brünigstrasse, Edisried	255	628
201b	Spycher Ewilfeld	Brünigstrasse, Edisried	--	628
201c	Dörrhäuschen Ewilfeld	Brünigstrasse, Edisried	--	628
201d	Stallscheune Ewilfeld	Brünigstrasse, Edisried	--	1879
11	Lourdeskapelle	Flüeli-Ranft	--	1943
12	Wohnhaus Juch	Flüeli-Ranft	--	1475
40a	Kurhaus Flüeli, ehem. Kaplanei	Flüeli-Ranft	--	1444
40b	Gedeckter Kapellengang	Flüeli-Ranft	--	1444
47	Wohnhaus Obermatt, Obermatt 1	Flüeli-Ranft	--	1228
55	Ökonomiegebäude, Lengacher	Flüeli-Ranft	--	1361
189	Wohnhaus z'Mos	Flüeli-Ranft	--	1337
255	Wohnhaus, Alte Hostett 1	Flüeli-Ranft	--	1217
256	Wohnhaus Lochmannmattli	Flüeli-Ranft	--	2235
41	Sigristenpfundhaus	Flüeli-Ranft	--	1421
42	Alpkapelle Chlisterli	Melchtal, Flüeli-Ranft	--	102
257	Bienenhaus Unterhag	Unterhag, Flüeli-Ranft	--	1284
43	Alpkapelle St. Anna	Äggi	--	99

**Anhang 2: Archäologische Schutzobjekte**

Anhang 2 ist verbindlicher Bestandteil des Baureglements

Bezeichnung / Flurname	Inhalt	Koord. WO	Koord. NS
Biel / Hubel	Prähistorische Siedlungsreste und frühmittelalterliches Gräberfeld	661 350	191 500
Pfarrkirche und Dorfkern	Pfarrkirche und Dorfkern	661 100	191 025
Edisried	Turmruine	660 160	190 170
Schafberghüttli	Erzgrube	663 350	188 375
Sarnersee	möglicherweise prähistorische Seeufersiedlungen	-	-

**Anhang 3 Zulässige Nutzungen in der Erholungs- und Freizeitzone**

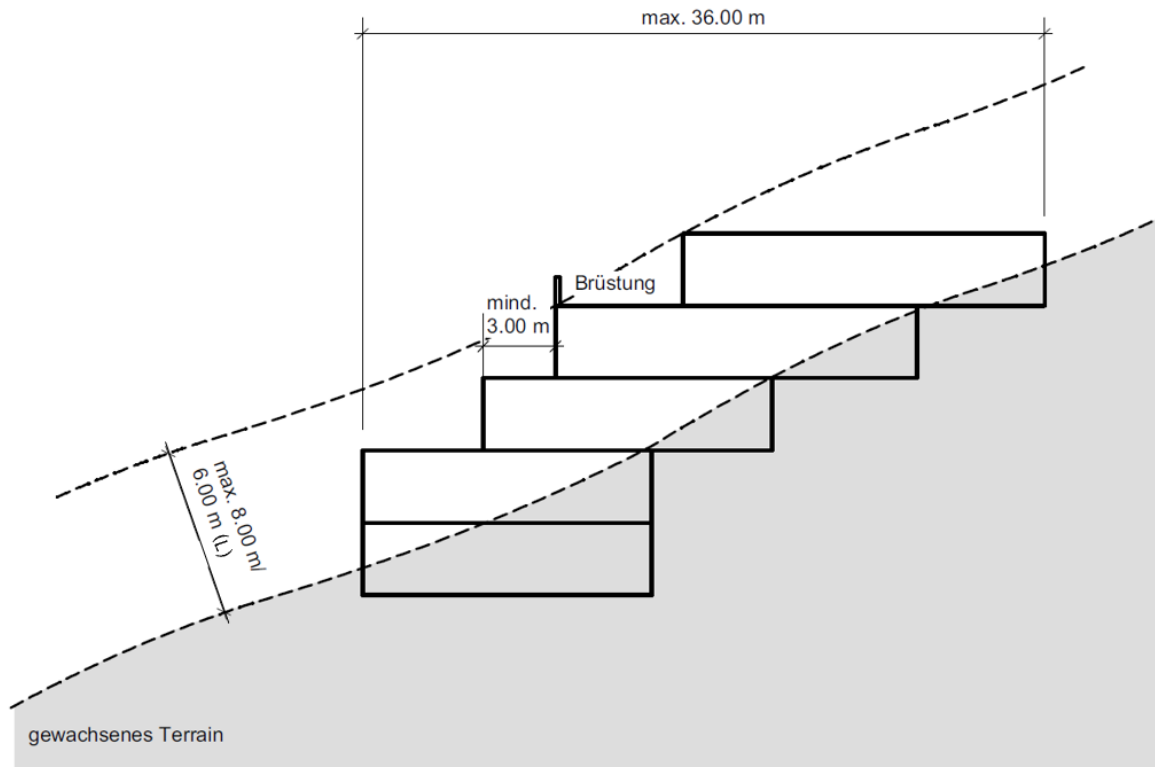
Anhang 3 ist verbindlicher Bestandteil des Baureglements

Gebiet Nr.	[Ort]	Parkanlage	Bootssteganlage	Strandbad	Spielplatz	Erschliessung / Parkierung
1	Bitzi	X				
2	Goldmattli	X				
3	Bahnhof	X	X			
4	Chellersmatt	X				
5	Seerose/Feld	X			X	
6	Stucklistras- se/Strandbad	X		X		
7	Zünli/Feld	X				
8	Widi	X				
9	Ewilmatte (Cam- ping)			X		
10	Bootshafen Ewil	X	X			
11	Hintereschlen	X	X			
12	Dorfplatz	X				X
13	Flüeliplatz I	X				X
14	Herrenmattli (Parz 1455)	X				X
15	Flüeliplatz II (Parz 1466)	X				

X: Anlagen zulässig

## Anhang 4: Skizzen

### Skizze zu Art. 24 22 Terrassenhäuser



## Anhang 5

### Reglement über die Erhebung von Gebühren im Baubewilligungsverfahren

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

<sup>2</sup> Übersteigt die Bausumme den Betrag von CHF 2'000'000.00, ist von dem CHF 2'000'000.00 übersteigenden Betrag eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr von 2 ‰ zu entrichten. <sup>3</sup>

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 CHF 50.00 beträgt.

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

**Art. 4        *Gebührenanpassung***

Solange die Gebühren nicht den in Artikel 2 und 7 des Finanzhaushaltreglements der Einwohnergemeinde Sachseln vom 07. Januar 1991 erwähnten Grundsätzen entsprechen (Verursacher- und Kostendeckungsprinzip), ist der Gemeinderat berechtigt, die Gebühren dieses Reglements angemessen zu erhöhen.

**Art. 5        *Verzicht***

Wenn die Umstände es rechtfertigen, kann der Gemeinderat ganz oder teilweise auf die Erhebung von Gebühren verzichten.

**Art. 6        *Übergangsbestimmungen***

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach den Gebühren dieses Reglements behandelt.

**Art. 7        *Inkrafttreten***

Dieses Reglement unterliegt dem obligatorischen Referendum. Es tritt, vorbehältlich der Genehmigung durch den Regierungsrat, mit Inkrafttreten des Baureglements vom 07. März 1993 in Kraft.

Sachseln, 05. April 1993

**Im Namen des Einwohnergemeinderates Sachseln**  
**Der Präsident:**                      **Der Gemeindeschreiber:**  
Emil Omlin                              Toni Meyer

**Angenommen an der Gemeindeversammlung vom 14. Mai 1993**

**Vom Regierungsrat genehmigt am 29. Juni 1993**

<sup>1</sup> Geändert durch Nachtrag am 08. Juni 2009, in Kraft seit 01. Januar 2010

<sup>2</sup> Geändert durch Nachtrag am 08. Juni 2009

<sup>3</sup> Geändert durch Nachtrag am 08. Juni 2009

## Anhang 6

### Zusätzliche Anforderungen für quartierplanpflichtige Gebiete (gemäss Art. 48 50)

Ortsbezeichnung	Anforderungen
Areal Reinhard AG	<ul style="list-style-type: none"><li>- Berücksichtigung des Ortsbilds;</li><li>- Erste Bautiefe von der Brünigstrasse her (Ortsbildschutzzone) nur mit Gebäuden, welche mit der baulichen Struktur und Typologie der angrenzenden Gebiete und jener auf der gegenüberliegenden Seite der Brünigstrasse korrespondieren;</li><li>- Rampen für die Anlieferung und die entsprechenden Verkehrszonen für die Lastwagen nicht in der ersten Bautiefe (Ortsbildschutzzone);</li><li>- Bauliche Zäsur zwischen der Wohn- und Gewerbezone und der Industrie- und Gewerbezone;</li><li>- Lärmschutznachweise im Rahmen des Quartierplanverfahrens;</li><li>- Gewerbeanteil von mindestens 20 % der realisierten Ausnutzung. Der Gewerbeanteil ist vorzugsweise im Sockelgeschoss anzuordnen;</li><li>- Freihaltebereich zur Brünigstrasse für einen Fussgängerübergang mit Mittelinsel;</li><li>- Ausgeglichener Wohnungsmix mit einer dem Wohnungstyp durchschnittlichen Wohnfläche;</li><li>- Es ist ein Gebiet zur Siedlungsentwicklung nach innen. Entsprechend ist die maximale Ausnutzung unter anderem unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen anzustreben;</li><li>- Im Quartierplangebiet sind ausserhalb der Ortsbildschutzzone mindestens 4 Vollgeschosse anzustreben, soweit dies mit dem ISOS-Ortsbild von nationaler Bedeutung vereinbar ist.</li></ul>