

Stand: 23. November 2018

Bau- und Zonenreglement

vom 23. November 2012

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Rechtscharakter	5
Art. 4	Zuständige Behörde	5
Art. 5	Strassenbenennung, Häusernummerierung	6

2 Planungsrecht

Art. 6	Zonenpläne	6
Art. 6a	Richtpläne	6
Art. 7	Zoneneinteilung und weitere Festsetzungen	6

2.1 Bauzonen

Art. 8	Dorfzone A (DA)	7
Art. 9	Dorfzone B (DB)	8
Art. 10	Dreigeschossige Wohnzone (W3)	8
Art. 11	Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)	8
Art. 12	Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)	8
Art. 13	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3)	9
Art. 14	Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2)	9
Art. 14a	Wohn- und Gewerbezone Gorgen (WG-G)	9
Art. 15	Gewerbezone (G)	10
Art. 15a	Gewerbezone Gorgen A (G-G A)	10
Art. 15b	Gewerbezone Gorgen B (G-G B)	11
Art. 16	Zone für gewerbliche Tierhaltung (gT)	11
Art. 17	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	11
Art. 18	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	12
Art. 19	Camping- und Badezone (CB)	12

Art. 20	Hotelzone (H)	12
Art. 20a	Sonderbauzone Raststätte (SR)	12
Art. 21	Grünzone (Gr)	13
Art. 22	Sonderbauzone Pfdli oberirdisch (SPfo)	13
Art. 22a	Verkehrszone (Vz)	13

2.2 Nichtbauzonen

Art. 23	Landwirtschaftszone (Lw)	13
Art. 24	Alpwirtschaftszone (Aw)	14
Art. 25	Naturschutzzone 1 (Ns1)	14
Art. 26	Zone für Kiesverarbeitung (Kv)	14
Art. 27	Übriges Gebiet (üG)	15
Art. 28	Reservezone (Rz)	15
Art. 28a	Verkehrsfläche (Vf)	15

2.3 Überlagernde Zonen

Art. 29	Ortsbildschutzzone (Os)	15
Art. 30	Archäologische Schutzzone (As)	15
Art. 31	Naturschutzzone 2 (Ns2)	16
Art. 32	Erholungs- und Freizeitzone (EF)	16
Art. 33	Ausschlussbereich für Wohnnutzung	16
Art. 34	Gewässerraumzone (Gw)¹	16
Art. 35	Freihaltezone (Fz)	16
Art. 36	Sonderbauzone Pfdli unterirdisch (SPfu)	16
Art. 37	Sonderbauzone Lagerplatz (SL)	17
Art. 38	Spezialzone Überlastkorridor A (SÜA)	17
Art. 39	Spezialzone Überlastkorridor B (SÜB)	17
Art. 40	Gefahrenzonen (Gf)	18

2.4 Weitere Festsetzungen

Art. 41	Naturobjekte	19
Art. 42	Kulturobjekte	19

2.5 Bauziffern

Art. 43	Ausnützung	19
Art. 44	Erstwohnungsanteil (aufgehoben)	20

2.6 Sondernutzungspläne

Art. 45	Quartierplan	20
Art. 46	Quartierplanpflicht	21
Art. 47	Erlass und Genehmigung	21
Art. 48	Geltungsdauer und Abänderung	21

¹ Gemäss Beschluss des Regierungsrates Nr. 514 vom 27. Mai 2013 nicht genehmigt

2.7 Weitere Planungsinstrumente

Art. 49	Baulinien	21
Art. 50	Waldabstandslinien	21

3 Bauvorschriften

3.1 Allgemeine

Art. 51	Benützung des öffentlichen Grundes	22
Art. 52	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen	22
Art. 53	Abstände	23
Art. 54	Gebäudemasse	23
Art. 55	Gestaltung des Daches	24
Art. 56	Baumaterial und Farbgebung	24
Art. 57	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	24
Art. 58	Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung	25
Art. 59	Stützmauern und Terrainveränderungen	25
Art. 60	Aussenantennen, Parabolempfänger, Sonnen- kollektoren und dergleichen	25
Art. 61	Grundsätze des Neu- und Ausbaus von Verkehrsanlagen	25
Art. 62	Sammel- und Erschliessungsstrassen	25
Art. 63	Zufahrten	26
Art. 64	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze	26
Art. 65	Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	27
Art. 66	Ersatzabgabe für Auto und Fahrradabstellplätze	27
Art. 66a	Mobilitätskonzepte	28
Art. 67	Schneefänge	28
Art. 68	Sicherheit für Bauten und Anlagen	28
Art. 69	Sicherheit und Sauberkeit bei Bauplätzen	28
Art. 70	Wohnhygiene	29
Art. 71	Raummasse	29
Art. 72	Isolation	29
Art. 73	Energie	29
Art. 74	Ausnahmen	29
Art. 75	Störende Betriebe	29
Art. 76	Bauten mit übermässigen Immissionen	30
Art. 77	Emissionsschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten	30
Art. 78	Rücksicht auf Betagte und Behinderte	30
Art. 79	Kinderspielplätze und Grünflächen	30
Art. 80	Ersatzabgabe für Kinderspielplätze	31
Art. 81	Entsorgung	31
Art. 82	Ablagerungen von Aushub (aufgehoben)	31

3.2 Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle und Gebühren

Art. 83	Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen	31
Art. 84	Baureife und Erschliessung	31
Art. 85	Vorentscheid	32
Art. 86	Abbrucharbeiten	32
Art. 87	Gebühren	32
Art. 88	Baugesuch und Beilagen	32
Art. 89	Baugespann	33
Art. 90	Entscheid	33
Art. 91	Meldepflicht	33
Art. 92	Baukontrollen	33
Art. 93	Planänderungen	34
Art. 94	Wechsel des Bauherrn oder Grundeigentümers	34
Art. 95	Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen	34

4 Strafbestimmungen

Art. 96	Strafbestimmungen und Verantwortlichkeit	35
---------	--	----

5 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 97	Rechtsmittel	35
Art. 98	Hängige Gesuche	35
Art. 99	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	35
Art. 100	Inkrafttreten	35

Die Einwohnergemeinde Giswil erlässt, gestützt auf die Art. 11 ff. des kantonalen Baugesetzes vom 12. Juni 1994², die Naturschutzverordnung vom 30. März 1990³ und die Denkmalschutzverordnung vom 30. März 1990⁴ folgendes

Bau- und Zonenreglement

vom 23. November 2012

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde Giswil.

² Es dient insbesondere dazu

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

Art. 2 Geltungsbereich

Dieses Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3 Rechtscharakter

Die Bestimmungen dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen weder abgeändert noch aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 4 Zuständige Behörde

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.

² Die vom Gemeinderat gewählte Baukommission begutachtet die Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen. Sie bewilligt zudem Baugesuche im vereinfachten Verfahren.

³ Der Gemeinderat ist berechtigt, wichtige Baufragen sowie grössere Bauvorhaben durch neutrale Fachleute auf Kosten der Gesuchsteller begutachten zu lassen.

² GDB 710.1

³ GDB 786.11

⁴ GDB 451.21

Art. 5 Strassenbenennung, Häusernummerierung

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

2 Planungsrecht

Art. 6 Zonenpläne

¹ Die Zonenpläne Siedlung, M 1:2'000 und die Zonenpläne Landschaft, M 1:10'000 gemäss Anhang 1 bilden integrierenden Bestandteil dieses Reglements. Sie können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

² Die verkleinerten Zonenpläne dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 6a Richtpläne⁵

¹ Der Gemeinderat kann im Sinne der Grundlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 des Baugesetzes⁶ kommunale Richtpläne, insbesondere den Verkehrsrichtplan, erlassen.

² Die Richtpläne bilden die Grundlage für die Ausgestaltung der Nutzungspläne und für die Beurteilung von Projekten. Sie sind behördenverbindlich.

³ Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann sich jedermann schriftlich zu den Plänen äussern und Einwendungen erheben.

⁴ Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage unterbreitet der Gemeinderat die Richtpläne dem Kanton zur Stellungnahme.

⁵ Der Gemeinderat teilt den Einwendern mit, wie er die Einwendungen berücksichtigt hat bzw. weshalb sie nicht berücksichtigt wurden.

⁶ Der Gemeinderat erlässt die Richtpläne und macht den Erlass der Richtpläne im Amtsblatt bekannt.

⁷ Nach dem Erlass bringt der Gemeinderat dem Kanton die Richtpläne zur Kenntnis und teilt mit, wie und wie weit die Stellungnahme des Kantons berücksichtigt wurde.

Art. 7 Zoneneinteilung und weitere Festsetzungen⁷

Das Gebiet der Gemeinde wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen

- Dorfzone A	DA
- Dorfzone B	DB
- Dreigeschossige Wohnzone	W3
- Zweigeschossige Wohnzone A	W2A
- Zweigeschossige Wohnzone B	W2B
- Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG3
- Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG2
- Wohn- und Gewerbezone Gorgen	WG-G

⁵ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

⁶ GDB 710.1

⁷ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 5. Dezember 2019

- Gewerbezone	G
- Gewerbezone Gorgen A	G-G A
- Gewerbezone Gorgen B	G-G B
- Zone für gewerbliche Tierhaltung	gT
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF
- Camping- und Badezone	CB
- Hotelzone	H
- Sonderbauzone Raststätte	SR
- Grünzone	Gr
- Sonderbauzone Pfdli oberirdisch	SPfo
- Verkehrszone	Vz

2. Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone	Lw
- Alpwirtschaftszone	Aw
- Naturschutzzone 1	Ns1
- Zone für Kiesverarbeitung	Kv
- Übriges Gebiet	üG
- Reservezone	Rz
- Verkehrsfläche	Vf

3. Überlagernde Zonen

- Ortsbildschutzzone	Os
- Archäologische Schutzzone	As
- Naturschutzzone 2	Ns2
- Gefahrenzonen	Gf
- Erholungs- und Freizeitzone	EF
- Ausschlussbereich für Wohnnutzung	AbW
- Gewässerraumzone	Gw
- Freihaltezone	Fz
- Sonderbauzone Pfdli unterirdisch	SPfu
- Sonderbauzone Lagerplatz	SL
- Spezialzone Überlastkorridor A	SÜA
- Spezialzone Überlastkorridor B	SÜB

4. Weitere Festsetzungen

- Naturobjekte
- Kulturobjekte

2.1 Bauzonen

Art. 8 Dorfzone A (DA)

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

Ausnützungsziffer:	nicht festgelegt
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III

Art. 9 Dorfzone B (DB)

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

Art. 10 Dreigeschossige Wohnzone (W3)

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

Art. 11 Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)

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

Art. 12 Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)

Nutzung:	Wohnbauten
Geschosszahl:	höchstens 2 Vollgeschosse
Firsthöhe:	höchstens 9.50 m
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.30
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II

Die Erschliessungskosten gehen zu Lasten der interessierten Grundeigentümer.

Art. 13 Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3)⁸

Nutzung:	nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen
Geschosszahl:	höchstens 3 Vollgeschosse
Firsthöhe:	höchstens 12.50 m
Ausnützungsziffer für Wohnnutzung:	0.40
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III

Im Erdgeschoss und Untergeschoss sind Wohnräume nicht zulässig.

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

Gewerbebetriebe sind in baulicher Verbindung mit Wohnungen zu erstellen.

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

Art. 14 Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2)⁹

Nutzung:	nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen
Geschosszahl:	höchstens 2 Vollgeschosse; bei typischen Obwaldner-Häusern ist eine dreigeschossige Bauweise möglich, sofern die Firsthöhe nicht überschritten wird
Firsthöhe:	höchstens 9.50 m
Ausnützungsziffer für Wohnnutzung:	0.30
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III

Im Erdgeschoss und Untergeschoss sind Wohnräume nicht zulässig.

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

Gewerbebetriebe sind in baulicher Verbindung mit Wohnungen zu erstellen.

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

Art. 14a Wohn- und Gewerbezone Gorgen (WG-G)¹⁰

¹ Diese Zone ist für mässig störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

² Die Wohn- und Gewerbezone Gorgen darf wie folgt bebaut werden:

Firsthöhe:	höchstens 12.50 m
Fassadenhöhe zur Brünigstrasse:	höchstens 9.50 m
Gewerbeanteil:	mindestens 65% der realisierten Geschossfläche gemäss Schweizer Norm SN 504 416 muss dem Gewerbe dienen

³ Im Erdgeschoss und Untergeschoss sind Wohnräume nicht zulässig.

⁸ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

⁹ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

¹⁰ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

⁴ Geschosszahl, Ausnützung und Gebäudelänge werden vom Gemeinderat im Einzelfall im Rahmen der kantonal-rechtlichen Vorschriften festgelegt.

⁵ Auf der Nordseite entlang der Brünigstrasse sind vornehmlich Ausstellungs-, Büro-, Verkaufs- und Wohnräume zu erstellen. Produktions- und Lagerräume sind eher auf die Südseite auszurichten. Bei Ausrichtung Richtung Norden sind sie so zu gestalten, dass sie sich gut in die bauliche Umgebung einfügen.

⁶ Die Fassaden zur Brünigstrasse sind in Bezug auf ihre Gliederung, Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass die Neubauten städtebaulich einen Bezug zueinander und zu den nördlich angrenzenden Wohnbauten schaffen.

⁷ Die verkehrstechnische Erschliessung hat über die Erschliessungsstrasse Gorgen zu erfolgen. Einzig Kunden- und Besucherparkplätze dürfen an der Brünigstrasse angeordnet werden. Die übrige Parkierung hat unterirdisch bzw. innerhalb der Gebäude zu erfolgen.

⁸ Die Adressbildung hat an der Brünigstrasse zu erfolgen.

⁹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 15 Gewerbezone (G)¹¹

¹ Diese Zone ist für mässig oder stark störende Gewerbebetriebe und kleinere Industriebetriebe bestimmt.

² Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Die gesamte Wohnfläche darf maximal 20% der Geschossfläche gemäss Schweizer Norm SN 504 416 betragen. Den wohnhygienischen Anforderungen ist besondere Beachtung zu schenken.

³ Zulässige Wohnungen sind in die zugehörige Gewerbe- und Industriebaute zu integrieren. Im Erdgeschoss und Untergeschoss sind Wohnräume nicht zulässig. Wenn mehr als 1 Wohnung pro Baute vorgesehen ist, kann der Gemeinderat einen Quartierplan verlangen.

^{3bis} Die Gewerbezone darf wie folgt bebaut werden:

Firsthöhe:	mindestens 9.50 m
	höchstens 20.00 m

⁴ Geschosszahl, Ausnützung und Abstände werden vom Gemeinderat im Einzelfall im Rahmen der kantonal-rechtlichen Vorschriften festgelegt.

⁵ Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Industrie- und Gewerbebauten gestattet.

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

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV, für zulässige Wohnungen die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 15a Gewerbezone Gorgen A (G-G A)¹²

¹ Diese Zone ist für arbeitsplatzintensive Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Den wohnhygienischen Anforderungen ist besondere Beachtung zu schenken. Im Erdgeschoss und Untergeschoss sind Wohnräume nicht zulässig.

³ Im besonders bezeichneten Gebiet sind Wohnungen nicht zulässig.

⁴ Die Gewerbezone Gorgen A darf wie folgt bebaut werden:

Firsthöhe:	mindestens 12.50 m
	höchstens 21.00 m

¹¹ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

¹² Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

⁵ Geschosszahl, Ausnützung und Abstände werden vom Gemeinderat im Einzelfall im Rahmen der kantonal-rechtlichen Vorschriften festgelegt.

⁶ Im Rahmen der Baueingabe ist die Ausnützung auszuweisen. Wird die Mindestnutzung gemäss Quartierplan nicht erreicht, ist nachzuweisen, dass die Nutzungsreserve nachträglich in Anspruch genommen werden kann.

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 15b Gewerbezone Gorgen B (G-G B)¹³

¹ Diese Zone ist für Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe bestimmt. Lager- und Einstellhallen sind nur in Zusammenhang mit einem ansässigen Betrieb zulässig.

² Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Darüber hinaus dürfen Gemeinschafts- oder Einzelunterkünfte für das Personal bewilligt werden. Die gesamte Wohnfläche der Wohnungen und Unterkünfte darf maximal 20% der Geschossfläche gemäss Schweizer Norm SN 504 416 betragen. Den wohnhygienischen Anforderungen ist besondere Beachtung zu schenken.

³ Zulässige Wohnungen sind in die zugehörige Gewerbe- bzw. Industriebaute zu integrieren. Im Erdgeschoss und Untergeschoss sind Wohnräume nicht zulässig.

⁴ Die Gewerbezone Gorgen B darf wie folgt bebaut werden:

Firsthöhe:	mindestens 10.50 m
	höchstens 21.00 m

⁵ Geschosszahl, Ausnützung und Abstände werden vom Gemeinderat im Einzelfall im Rahmen der kantonal-rechtlichen Vorschriften festgelegt.

⁶ Im besonders bezeichneten Gebiet sind Wohnungen nicht zulässig.

⁷ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe IV, für zulässige Wohnungen die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 16 Zone für gewerbliche Tierhaltung (gT)¹⁴

¹ Diese Zone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der landesüblichen gewerblichen Nutztierhaltung (Rinder, Schweine, Schafe, Hühner usw.) dienen, deren Futterbasis nicht vorwiegend auf eigener landwirtschaftlicher Produktion beruht.

² Wird diese Nutzung aufgegeben, ist lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

³ Geschosszahl, Ausnützung und Abstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Für den Betrieb darf höchstens 1 Wohnung für den Betriebsinhaber oder für Betriebspersonal erstellt werden, dessen dauernde Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist. Den wohnhygienischen Anforderungen ist besondere Beachtung zu schenken.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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

Art. 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Der vorgesehene Verwendungszweck bzw. die zulässige Nutzung und die Lärmempfindlichkeitsstufen werden im Anhang 5 festgelegt.

¹³ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

¹⁴ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

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

³ Nutzung, Geschosszahl und Ausnützung hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

Art. 18 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

¹ Die Zone für Sportanlagen dient der Erstellung öffentlicher und privater Freiluft-Sportanlagen. Die vorgesehene bzw. zulässige Nutzung und die Lärmempfindlichkeitsstufe werden im Anhang 6 festgelegt.

² Neben Sportanlagen sind die nötigen Parkplätze und Betriebsgebäude zulässig.

Art. 19 Camping- und Badezone (CB)

¹ Die Camping- und Badezone dient dem Betrieb von Campingplätzen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen.

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

³ Für professionell geführte Campingplätze ist ein Quartierplan zu erstellen. Mit dem Quartierplan wird die räumliche Differenzierung der Nutzungen geregelt.

⁴ Für den Campingplatz Usser Allmend ist im Rahmen des Quartierplanes eine räumliche Nutzungsdifferenzierung festzulegen, die insbesondere den Anliegen des Gewässerschutzes, der Naturgefahrenabwehr, der Walderhaltung und des Naturschutzes Rechnung trägt.

⁵ Für den Betrieb eines Campingplatzes ist eine Platzordnung gemäss Art. 14 der Verordnung über das Campieren¹⁵ aufzustellen.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 20 Hotelzone (H)¹⁶

¹ Die Hotelzone ist für Hotel- und Restaurationsbetriebe und deren Nebenanlagen wie Sport- und Freizeitanlagen und dergleichen bestimmt.

² Ferienhäuser sowie Campingplätze sind nicht zulässig.

³ aufgehoben

⁴ Geschosszahl, Ausnützung, Abstände, Firsthöhe sowie die Gestaltung von Verkehrsanlagen, der Umgebung und des regionalen Wildtierkorridors R15 werden im Quartierplan festgelegt.

⁵ aufgehoben

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 20a Sonderbauzone Raststätte (SR)¹⁷

¹ Die Sonderbauzone Raststätte ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die einen Bezug zum Standort als Aussichtspunkt oder zur Nationalstrasse A8 haben.

² Zulässig sind Raststätten einschliesslich Nebenanlagen für die Bewirtung, kleinere Verkaufsflächen und dergleichen sowie Freizeitanlagen und weitere Anlagen des rollenden und ruhenden Verkehrs.

³ ..¹⁸

¹⁵ GDB 971.41

¹⁶ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

¹⁷ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

¹⁸ Abs. 3 gemäss Beschluss des Regierungsrates Nr. 180 vom 26. November 2019 nicht genehmigt

⁴ Geschosszahl, Ausnützung, Abstände, Firsthöhe sowie die Gestaltung von Verkehrsanlagen, der Umgebung und des regionalen Wildtierkorridors R15 werden im Quartierplan festgelegt.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, im Wohn-Ausschlussbereich die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 21 Grünzone (Gr)

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

² Der Gemeinderat kann ausnahmsweise einzelne Bauten bewilligen, sofern sie zur Bewirtschaftung und Pflege der Grünzonen-Areale erforderlich sind.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 22 Sonderbauzone Pfdli oberirdisch (SPfo)

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

² Die Anlagen sind möglichst naturnah auszugestalten und gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 22a Verkehrszone (Vz)¹⁹

Die Verkehrszone umfasst die innerhalb der Bauzonen für den fahrenden und ruhenden Strassen- und Wegeverkehr bestimmten Verkehrsbauten und -anlagen, welche dem öffentlichen Gebrauch dienen.

2.2 Nichtbauzonen

Art. 23 Landwirtschaftszone (Lw)

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignen oder zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt werden. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sind und für den Wohnbedarf für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind, einschliesslich der abtretenden Generation. Es gelten die Vorgaben gemäss Art. 16a RPG²⁰ sowie die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

² 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. Für solche Bauten besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Anlagen oder auf Leistungen öffentlicher Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe.

³ Neue Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen.

¹⁹ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

²⁰ SR 700

⁴ Bestehende ortstypische Bauten sind in ihrem Charakter zu erhalten oder wiederherzustellen. Stellung, Form, Materialien und Farben von neuen Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der überlieferten Bausubstanz ein harmonisches Landschaftsbild gewährleistet ist.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 24 Alpwirtschaftszone (Aw)

¹ Die Alpwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die oberhalb der Zonen des Berg- und Talgebietes des Landwirtschaftlichen Produktionskatasters liegen und als Sömmerungsweiden, -wiesen oder als Heuplanken bewirtschaftet werden. Für die Bewirtschaftung sind die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen massgebend.

² 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. Es gelten die Vorgaben gemäss Art. 16a RPG²¹ sowie die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

³ 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. Für solche Bauten besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Anlagen oder auf Leistungen öffentlicher Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 25 Naturschutzzone 1 (Ns1)

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

² Als landwirtschaftliche Nutzung ist ein jährlicher Grasschnitt gemäss Direktzahlungsverordnung²² zulässig. Jede weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Ausbringen von Dünger aller Art und von Klärschlamm, die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen ist nicht zulässig.

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

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

⁵ Der Gemeinderat kann in Absprache mit der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz die Zonenbestimmungen der Naturschutzzone 1 durch Schutzvereinbarungen, Schutzverfügungen oder Schutzverordnungen mit abweichenden Bestimmungen ersetzen, insbesondere die Beweidung der Trockengebiete nach dem 15. September zulassen.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 26 Zone für Kiesverarbeitung (Kv)

¹ Die Zone für Kiesverarbeitung dient der Verarbeitung von Steinen und Kies.

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

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

²¹ SR 700

²² SR 910.13

Art. 27 Übriges Gebiet (üG)

¹ Das übrige Gebiet umfasst jene Flächen, die

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

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

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

Art. 28 Reservezone (Rz)

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

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

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 28a Verkehrsfläche (Vf)²³

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

² Bei Bauten und Anlagen übergeordneter Verkehrsplanungen des Bundes und des Kantons gelten die Bestimmungen der entsprechenden Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

2.3 Überlagernde Zonen

Art. 29 Ortsbildschutzzone (Os)²⁴

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

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

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

Art. 30 Archäologische Schutzzone (As)²⁵

¹ Die archäologische Schutzzone dient dem Schutz von archäologisch bedeutenden Objekten vor Zerstörung.

² Vor Aufnahme von Grabarbeiten ist die zuständige kantonale Fachstelle zu verständigen.

²³ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

²⁴ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

²⁵ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

Art. 31 Naturschutzzone 2 (Ns2)²⁶

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

² Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Das Ausbringen von Dünger aller Art sowie von Klärschlamm ist jedoch nicht zulässig.

³ Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.

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

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

⁶ Der Gemeinderat kann in Absprache mit der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz die Zonenbestimmungen der Naturschutzzonen 2 durch Schutzvereinbarungen, Schutzverfügungen oder Schutzverordnungen mit abweichenden Bestimmungen ersetzen.

Art. 32 Erholungs- und Freizeitzone (EF)

¹ Die Erholungs- und Freizeitzone ermöglicht die Erstellung von Erholungs- und Freizeitanlagen in der Land- und Alpwirtschaftszone. Die vorgesehene bzw. zulässige Nutzung ist im Anhang 7 festgelegt.

² Bauliche und gestalterische Massnahmen dürfen die landwirtschaftliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 33 Ausschlussbereich für Wohnnutzung (AbW)

¹ Im Ausschlussbereich für Wohnnutzung sind keine Wohnräume gestattet.

² Er überlagert Bauzonen.

Art. 34 Gewässerraumzone (Gw)²⁷

..

Art. 35 Freihaltezone (Fz)

¹ Die Freihaltezone bezweckt, dass in der Nähe von Anlagen, die elektrische und magnetische Felder erzeugen, Orte mit empfindlicher Nutzung zu vermeiden sind.²⁸

² Soweit der Anlagegrenzwert im Bereich von Hochspannungsleitungen erreicht oder überschritten wird, sind nur nicht empfindliche Nutzungen erlaubt.

³ Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften aufgrund der Gesetzgebung über elektrische Anlagen.²⁹

Art. 36 Sonderbauzone Pfedli unterirdisch (SPfu)

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

²⁶ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

²⁷ Gemäss Beschluss des Regierungsrates Nr. 514 vom 27. Mai 2013 nicht genehmigt

²⁸ vgl. Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (SR 814.710)

²⁹ vgl. Verordnung über elektrische Leitungen (SR 234.31)

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

Art. 37 Sonderbauzone Lagerplatz (SL)

¹ Die Sonderbauzone Lagerplatz überlagert die Landwirtschaftszone.

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

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

Art. 38 Spezialzone Überlastkorridor A (SÜA)

¹ Die Spezialzone Überlastkorridor A dient der Freihaltung der Abflusskorridore, welche im Hochwasserfall für die Entlastung verschiedener Gewässer dienen. Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gefahrenzonen gemäss Art. 40 BZR und Anhang 2.

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

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

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

⁴ Parkplätze sind nur als Tagesparkplätze und nicht als Dauerparkplätze zulässig.

⁵ Sämtliche Terrainveränderungen und Bepflanzungen mit Dauerkulturen sind bewilligungspflichtig.

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

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

⁸ Die Eigentümer von Bauten und Anlagen sind zum dauernden Erhalt der Hochwasserschutzmassnahmen verpflichtet.

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

Art. 39 Spezialzone Überlastkorridor B (SÜB)

¹ Die Spezialzone Überlastkorridor B dient der Freihaltung der Abflusskorridore, welche im Hochwasserfall für die Entlastung verschiedener Gewässer dienen. Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gefahrenzonen gemäss Art. 40 BZR und Anhang 2.

² Neue Bauten und Anlagen sind hinreichend gegen Überflutung und Grundwasseranstieg aus dem Überlastkorridor und bezüglich Eindringens von Wasser aus Werkleitungen zu schützen. Die Gebäude

sind möglichst so anzuordnen, dass die Erdgeschosskote über die Schutzkote des Überlastkorridors zu liegen kommt.

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

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

⁵ Sämtliche Terrainveränderungen und Bepflanzungen mit Dauerkulturen sind bewilligungspflichtig.

⁶ In Bereichen, wo der Überlastkorridor nicht genügend breit ist, sind dichte Bepflanzungen, z.B. Obstbaukulturen, Maisfelder etc. nicht zulässig.

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

⁸ Die Eigentümer von Bauten und Anlagen sind zum dauernden Erhalt der Hochwasserschutzmassnahmen verpflichtet.

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

Art. 40 Gefahrenzonen (Gf)³⁰

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 Gefährdung (blau) sind im Baubewilligungsverfahren sachgerechte Objektschutzmassnahmen festzulegen. Diese werden mit Auflagen sichergestellt.

^{3bis} Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit geringer Gefährdung (gelb) hat die Bauherrschaft aufzuzeigen, wie sie dieser Gefährdung begegnet. Falls nötig, verfügt die zuständige Behörde mit Auflagen entsprechende Massnahmen. Bei Sonderrisiken und sensiblen Objekten gelten die gleichen Bestimmungen wie innerhalb von Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau).

⁴ Der Nachweis, dass dem Schutz vor den Naturgefahren genügend Rechnung getragen wird, ist von den Gesuchstellenden zuhanden der Baubewilligungsbehörde zusammen mit dem Baugesuch zu erbringen.

³⁰ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

2.4 Weitere Festsetzungen

Art. 41 Naturobjekte³¹

¹ Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume, -sträucher, Baumgruppen und Feldhecken sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten und zu pflegen.

^{1bis} Die im Zonenplan bezeichneten Findlinge sind an Ort und Stelle zu erhalten.

² Die Naturobjekte dürfen nicht gerodet, jedoch forstwirtschaftlich gepflegt und wegen Überalterung, Krankheit oder Gefährdung Dritter mit Bewilligung gegen Ersatz beseitigt werden.

³ Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen werden kann, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Für Eingriffe zur Beseitigung von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen sowie für Rodungen ist die Bewilligung der zuständigen kantonalen Amtsstellen notwendig.

⁴ Die im Zonenplan bezeichneten neu zu schaffenden Naturobjekte sind im Zusammenhang mit den bewilligungspflichtigen Bauvorhaben auf demselben Grundstück auf Kosten des Gesuchstellers zu ergänzen und dauernd zu erhalten.

⁵ Im Gebiet Gorgen sind die neu zu schaffenden Einzelbäume mit der Erschliessung des Gebiets zu erstellen. Es sind Bäume von derselben Art wie die bestehenden entlang der Brünigstrasse und mit mindestens 8 - 10 cm Stammdurchmesser zu wählen.

Art. 42 Kulturobjekte

¹ Die in den Zonenplänen bezeichneten Kulturobjekte von lokaler und regionaler Bedeutung sind gemäss Art. 11 und 12 der kantonalen Denkmalschutzverordnung vom 30. März 1990³² geschützt (Anhang 3 und 4).

² Der Gemeinderat kann eine Beratungsstelle oder Kommission bezeichnen, die bei baulichen Vorhaben an Kulturobjekten konsultiert werden kann.

2.5 Bauziffern

Art. 43 Ausnützung

¹ Die Ausnützungsziffer richtet sich nach dem kantonalen Recht.

² Bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden die Aussenmauern und die Wände im Innenbereich gegenüber nicht anrechenbaren Räumen nicht mitgerechnet.

³ Kann ein Raum ohne wesentliche bauliche Massnahmen als Wohn- und Gewerberaum verwendet werden, ist er unabhängig von anderslautenden Bezeichnungen des Verwendungszwecks in den massgeblichen Plänen anzurechnen.

⁴ Nicht angerechnet werden:

- a. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Abstell und Trockenräume, Waschküchen sowie Zivilschutzräume;
- b. Heizräume, Räume für Energiespeicher und Brennstofflagerräume;
- c. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- d. mehrheitlich unter Terrain liegende Lagerräume ohne ständige Arbeitsplätze;
- e. Geschossflächen, über welchen die lichte Raumhöhe weniger als 1.70 m beträgt;

³¹ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

³² GDB 451.21

- f. Korridore, Treppen, Podeste und Lifte, soweit sie im betreffenden Geschoss keine anrechenbaren Räume erschliessen;
 - g. Bastel-, Fitness- und Saunaräume und dergleichen im Ausmass von höchstens 16 m² im Untergeschoss von Einfamilienhäusern oder entsprechende Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen;
 - h. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
 - i. überdeckte offene Dachterrassen, offene Erdgeschosshallen, sowie offene, ein und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
 - k. unbeheizte Wintergärten im Ausmass von höchstens 16 m², die durch die Aussenwand vom übrigen Gebäude abgetrennt sind;
 - l. bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, wenn damit die Anforderungen an eine gute Wärmeisolation erfüllt werden.
- ⁵ Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende private Strassen und Wege sowie kleinere Gewässer hindern die Ausnutzungsübertragung nicht.

2.6 Sondernutzungspläne

¹ Ergänzend zu den kantonalen Regelungen gelten folgende Bestimmungen:

- Dorfzone DA und DB 3'000 m²
- Wohnzone W3 und W2 4'000 m²

- a. die einheitliche Bauweise garantiert ist;
- b. ein architektonisch, ortsbaulich und verkehrstechnisch gutes Projekt vorliegt;
- c. die Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung usw.) gebührend berücksichtigt sind;
- d. vermehrte Freiflächen und in den Wohngebieten ausreichende Spielplätze für Kinder vorgesehen sind;
- e. die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und wenn möglich unter Terrain angelegt werden;
- f. Fussgänger- und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
- g. sich das Projekt harmonisch in die landschaftliche Umgebung eingliedert und zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile hat.

⁵ Wenn Anspruch auf eine erhöhte Ausnützung erhoben wird, sind zusätzlich zum Quartiergestaltungsplan folgende Unterlagen einzureichen:

- a. genereller Grundrissnachweis im Massstab 1:200 der Wohngeschosse (ausser freistehende Einfamilienhäuser);
 - b. Berechnung der Bruttogeschossfläche, der anrechenbaren Grundstückfläche und der Ausnützungsziffern;
 - c. Gebäude- und Wohnungsverzeichnis;
 - d. Nachweis der Autoabstellplätze und der Flächen für Kinderspielplätze und Familiengärten.
- ⁶ Die Unterlagen sind durch den Gesuchsteller, den Planverfasser und den Grundeigentümer zu unterzeichnen und vierfach einzureichen. Je nach den Verhältnissen kann der Gemeinderat weitere Unterlagen anfordern wie Schattendiagramme, Fotomontagen usw.
- ⁷ Für die Genehmigung des Quartierplanes sind ergänzend zum kantonalen Recht je nach Bedarf folgende Angaben zu machen und Anforderungen zu erfüllen:
- a. generelle Masse und Koten, Schnitte, gewachsene und geplante Terrainlinien;
 - b. Bericht mit Beschreibung der Planungsidee, besondere Bauvorschriften, welche die angestrebte Bauweise festlegen usw.,
 - c. Modell mit Darstellung der Topographie, der Erschliessung und der Überbauung.

Art. 46 Quartierplanpflicht

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

² In Anhang 8 sind die zusätzlichen Anforderungen zu den quartierplanpflichtigen Gebieten aufgelistet, die bei der Bearbeitung berücksichtigt werden müssen.

Art. 47 Erlass und Genehmigung

Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung der rationellen Erschliessung und häuslicher Nutzung die Erstellung von Quartierplänen mit Landumlegung anordnen. Er kann das Einzugsgebiet von Quartierplänen festlegen.

Art. 48 Geltungsdauer und Abänderung

¹ Wird mit den Bauarbeiten nicht innert 5 Jahren begonnen, erlischt der Quartierplan. Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer des Quartierplanes um 2 Jahre verlängern.

² Verzögert sich die Fertigstellung der Überbauung nach einem Quartierplan derart, dass die Restüberbauung nach dem ursprünglichen Konzept nicht mehr zeitgemäss erscheint, kann der Gemeinderat frühestens 5 Jahre nach Inkrafttreten des Quartierplanes dessen Anpassung verlangen.

2.7 Weitere Planungsinstrumente

Art. 49 Baulinien

¹ Wo das Bauen an die Baulinie nicht ausdrücklich gefordert ist, können Bauten mit der Fassade an oder hinter die Baulinie gestellt werden.

² Die Baulinien gelten auch für bestehende Bauten und Anlagen, namentlich bei deren Wiederaufbau.

³ An bestehenden Bauten und Anlagen, die über die Baulinie hinausragen, dürfen ausser dem ordentlichen Unterhalt keine Veränderungen (An-, Um- und Aufbauten) vorgenommen werden. Der Gemeinderat kann geringfügige Veränderungen gestatten, wenn die öffentlichen Interessen gewahrt werden. Es entsteht keine Entschädigungspflicht für daraus entstehende Mehrwerte.

Art. 50 Waldabstandslinien³⁴

¹ Waldabstandslinien sind Baulinien. Die Abstandsmasse beziehen sich auf den statischen Waldrand gemäss Waldfeststellungsplan.

² Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. dürfen höchstens 1.00 m über die Waldabstandslinie hinausragen.

3 Bauvorschriften

3.1 Allgemeine

Art. 51 Benützung des öffentlichen Grundes

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

² Für jede derartige Benützung ist eine Gebühr zu leisten. Der Gemeinderat erlässt ein Gebührenreglement.

³ Für die Benützung des öffentlichen Grundes ist ein Gesuch mit entsprechenden Plänen einzureichen. Es kann bewilligt werden, soweit der Verkehr, die Sicherheit oder andere öffentliche Interessen dies zulassen.

⁴ Werden öffentliche Einrichtungen, Leitungen, Anlagen, Bäume etc. bei Bauarbeiten beschädigt, sind sie vom Bauherrn nach den Weisungen des Gemeinderates auf eigene Kosten zu beheben. Der Gemeinderat kann mit der Bewilligung eine Sicherstellung verlangen.

Art. 52 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen

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

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

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

³⁴ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 5. Dezember 2019

Art. 53 Abstände³⁵

¹ Für die Abstände gegenüber Grenzen, benachbarten Gebäuden, Gewässern, Wäldern und Strassen, Einfriedungen und Böschungen, Bahnlinien³⁶ und Hochspannungsleitungen³⁷ gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetze.

² Gegenüber Verkehrsanlagen sind die Vorschriften der einschlägigen Normen zu berücksichtigen.

³ Der Grenzabstand in den Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen beträgt:

- a. bei Bauten bis zu 2 Vollgeschossen mindestens 4.00 m;
- b. bei Bauten bis zu 3 Vollgeschossen mindestens 5.00 m;
- c. bei Bauten bis zu 4 Vollgeschossen mindestens 6.00 m.

^{3bis} Der Grenzabstand in den Gewerbebezonen beträgt:

- a. bei Bauten bis zu einer Fassadenhöhe von 10.50 m mindestens 4.00 m;
- b. bei Bauten bis zu einer Fassadenhöhe von 21.00 m mindestens 38% der Fassadenhöhe.

^{3ter} Innerhalb von Gewerbebezonen ist kein Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschlag anzuwenden. Gegenüber Wohn- und Mischzonen sind diese einzuhalten.

⁴ In den Dorfzonen kann der Grenzabstand zur Wahrung des Ortsbildes gegenüber Abs. 3 lit. a - c um 1.00 m reduziert werden.

⁵ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

⁶ Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- bzw. Buschstöcke von Hecken sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| - Abgrabungen gegenüber Hochstämmen | 3.00 m |
| - Abgrabungen gegenüber Gebüsch | 2.00 m |
| - Aufschüttungen | 1.00 m |

⁷ Ergänzend zu den Ausnahmen gemäss kantonalem Recht können namentlich folgende Ausnahmen gestattet werden:

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

Art. 54 Gebäudemasse³⁸

¹ Übersteigt die Gebäudetiefe in der Falllinie 12.00 m, darf der Niveaupunkt nicht höher angenommen werden, als er sich bis 12.00 m Gebäudetiefe von der talseitigen Fassade her gemessen ergibt (Skizze Anhang 9).

² Die maximale Gebäudelänge beträgt 36.00 m, vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Zonenbestimmung oder in einem Quartierplan.

^{2bis} In den Wohnzonen kann der Gemeinderat für Ersatzbauten und bei Staffelung (mindestens 3.00 m) grössere Gebäudelängen bewilligen.

³ Bei rechteckigen Gebäuden ist die längere Aussenkante, bei anderen Grundrissformen die längere Seite des kleinsten umschreibenden Rechteckes für die maximale Gebäudelänge massgebend.

³⁵ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

³⁶ vgl. eidg. Eisenbahngesetz (SR 742.101)

³⁷ vgl. eidg. Starkstromverordnung (SR 734.2)

³⁸ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

⁴ Eingeschossige Bauten und Bauteile im Sinne des kantonalen Baugesetzes sowie vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegende Unterniveaubauten werden bei der maximalen Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

⁵ Für Gewerbebauten, insbesondere Produktionsbetriebe und landwirtschaftliche Ökonomiegebäude können Ausnahmen bewilligt werden.

Art. 55 Gestaltung des Daches³⁹

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

² In den Gebieten Diechtersmatt und Durnacheli sowie in den Gewerbezonon und der Wohn- und Gewerbezone Gorgen sind Flachdachbauten sowie flach- und steilgeneigte Walm-, Pult- oder Satteldächer für Haupt-, An- und Nebenbauten gestattet, sofern sie den Quartiercharakter wahren.

³ In den übrigen Bauzonen sind nur Sattel- und Walmdächer gestattet, deren First in der Regel gegen die Hangneigung gerichtet ist. Die Neigung der Dachflächen hat sich in einem Winkel von 12 - 35° (alter Teilung) zu bewegen. Flachdächer sind hier nur bei eingeschossigen Anbauten erlaubt.

⁴ Der Gemeinderat kann von den Dachvorschriften Ausnahmen bewilligen:

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

⁵ Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 5° Neigung sind unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden oder dies die Gewinnung von Sonnenenergie nicht einschränkt. Bei Kleinflächen unter 25 m² sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Art. 56 Baumaterial und Farbgebung

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

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

³ Der Gemeinderat ist berechtigt, sich Farbmuster zur Genehmigung vorlegen zu lassen.

⁴ Bei der Bautechnik, der Wahl der Baumaterialien und der Oberflächenbehandlungsmittel sind die Anforderungen der eidgenössischen Stoffverordnung⁴⁰ einzuhalten. Die Erkenntnisse der Baubiologie sollen berücksichtigt werden.

⁵ Der Gemeinderat kann von den Vorschriften über die Bedachungsmaterialien Ausnahmen bewilligen:

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

Art. 57 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

³⁹ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

⁴⁰ SR 814.013

Art. 58 Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung

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

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

³ Der Gemeinderat kann im Rahmen der Quartierpläne und der Baubewilligungen weitere Auflagen machen und die Ausarbeitung eines Umgebungsplanes verlangen.

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

Art. 59 Stützmauern und Terrainveränderungen

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

² In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung usw. in die topographischen Verhältnisse einzupassen.

Art. 60 Aussenantennen, Parabolempfänger, Sonnenkollektoren und dergleichen

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

Art. 61 Grundsätze des Neu- und Ausbaus von Verkehrsanlagen

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

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

³ Das im Richtplan enthaltene Fusswegnetz ist im Rahmen der Bauprojekte zu gewährleisten und etappenweise zu realisieren. Der Gemeinderat ist zuständig für die Planung und Realisierung des Fusswegnetzes. Der Richtplan für das Fusswegnetz wird in den Verkehrsrichtplan integriert.⁴¹

⁴ Der Gemeinderat erhebt für den Bau und Unterhalt von Strassen und Wegen Beiträge von den interessierten Grundeigentümern gemäss einem Erschliessungsreglement.

Art. 62 Sammel- und Erschliessungsstrassen⁴²

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

² Die höchstzulässige Steigung beträgt 12%, in Kurven am Innenrand gemessen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

³ Erschliessungsstrassen dienen der Feinerschliessung.

⁴¹ vgl. Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (SR 704.1)

⁴² Für Planung und Projektierung sind die einschlägigen Normen und Richtlinien verbindlich

⁴ Erschliessungsstrassen, die Wohnquartiere mit weniger als 50 Wohneinheiten erschliessen, dürfen als einstreifige Strassen ohne Gehweg angelegt werden. Solche Strassen haben eine Breite von mindestens 4.50 m, beidseitig ein mindestens 0.50 m breites Bankett sowie die erforderlichen, auf Sichtdistanz angeordneten Ausweichstellen und Wendeplätze aufzuweisen. Im Strassenraum dürfen keine Fahrzeuge abgestellt werden.

⁵ Der Einmündungsbereich in eine übergeordnete Strasse ist auf eine Länge von mindestens 10.00 m zweistreifig auszubilden. Für Einmündungen und Zufahrten auf Kantonsstrassen ist kantonales Recht vorbehalten.⁴³

⁶ Der Gemeinderat kann verkehrsberuhigende und gestalterische Elemente wie Bepflanzungen, Pflästerungen und dergleichen anordnen.

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

Art. 63 Zufahrten⁴⁴

¹ Für die Erschliessung der Grundstücke gelten die bundesrechtlichen Vorschriften. Die einschlägigen Normen sind zu berücksichtigen. Grundstückzufahrten haben den Anforderungen an Erschliessungsstrassen zu genügen.

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

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

Art. 64 Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze⁴⁵

¹ Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze auf Strassen, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht behindert oder gefährdet werden. Die einschlägigen Normen sind zu berücksichtigen.

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

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

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

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

⁴³ vgl. Art. 7 des Gesetzes über den Neu- und Ausbau der Kantonsstrassen

⁴⁴ Für Planung und Projektierung sind die einschlägigen Normen und Richtlinien verbindlich

⁴⁵ Für Planung und Projektierung sind die einschlägigen Normen und Richtlinien verbindlich

Art. 65 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

¹ Der Gemeinderat setzt die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest, wobei Bruchteile von Abstellplätzen auf die nächste ganze Zahl aufzurunden sind:

- a. bei Wohnbauten 1.5 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung;
- b. bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz als 1 Abstellplatz berechnet werden;
- c. bei Geschäftsbauten, Büros sowie Kleingewerbe 1 Abstellplatz oder eine Garage pro 30 m² Bruttogeschossfläche;
- d. bei Hotelbauten und Pensionen 1 Abstellplatz oder eine Garage pro 4 Gast- oder Personalbetten;
- e. bei Cafés, Restaurants und Saalbauten (in Hotels Speisesaal-Sitzplätze um Gastbettenzahl reduziert) 1 Abstellplatz (nicht Garageplatz) pro 4 Sitzplätze;
- f. bei anderen Nutzungen wie gewerblichen Betrieben, öffentlichen Bauten usw. setzt der Gemeinderat die erforderliche Anzahl aufgrund der Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) fest.

² Der Gemeinderat setzt die Mindestzahl der Abstellplätze für Fahrräder im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest, wobei Bruchteile von Abstellplätzen auf die nächste ganze Zahl aufzurunden sind:

- a. bei Wohnbauten mit mehr als 3 Wohnungen 0.6 Abstellplätze pro Zimmer;
- b. bei Geschäftsbauten, Büros sowie Kleingewerbe 1.5 Abstellfelder pro 10 Arbeitsplätze für die Angestellten und 2 Abstellfelder pro 10 Arbeitsplätze für die Besucher;
- c. bei Hotelbauten und Pensionen 1.5 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze für die Angestellten;
- d. bei Hotels, Cafés, Restaurants und Saalbauten 2 Abstellfelder pro 10 Sitzplätze für die Gäste;
- e. bei anderen Nutzungen wie gewerblichen Betrieben, öffentlichen Bauten usw. setzt der Gemeinderat die erforderliche Anzahl aufgrund der Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) fest.

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

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

⁵ Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

⁶ Der Gemeinderat kann im Einzelfall für die Gestaltung und Begrünung sowie für die Einordnung von Abstellplätzen in das Ortsbild Vorschriften erlassen.

Art. 66 Ersatzabgabe für Auto und Fahrradabstellplätze

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

² Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche für Motorfahrzeuge beträgt Fr. 10'000.00, angepasst an den Zürcher Index der Wohnbaukosten (Stand 01.04.2005 = 100.0 Punkte). Die Ersatzabgabe ist innert 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

³ Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche für Fahrräder beträgt Fr. 1'000.00, angepasst an den Zürcher Index der Wohnbaukosten (Stand 01.04.2005 = 100.0 Punkte). Die Ersatzabgabe ist innert 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

⁴ Die Gemeinde hat die Abgaben in einen Fonds zu legen, der zur Schaffung und Erhaltung von Parkraum für Motorfahrzeuge und Fahrräder verwendet wird.

Art. 66a Mobilitätskonzepte⁴⁶

¹ Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren für Projekte, die ein Verkehrsaufkommen von mehr als 200 Fahrten pro Tag erzeugen bzw. mehr als 50 Parkfelder umfassen, ein Mobilitätskonzept verlangen.

² Mobilitätskonzepte müssen folgende Punkte thematisieren:

- a. Ziele;
- b. Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Auto- und Fahrradabstellflächen, öV- und Fuss-/Veloverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens);
- c. monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (Bewohner ausgenommen);
- d. Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs;
- e. bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot;
- f. Monitoring/Controlling.

³ Erfüllt ein Mobilitätskonzept die Anforderungen gemäss Abs. 2, kann von der Mindestzahl der Abstellflächen gemäss Art. 65 abgewichen werden.

⁴ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

⁵ Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 67 Schneefänge

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

Art. 68 Sicherheit der Bauten und Anlagen

Für die Sicherheit von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

Art. 69 Sicherheit und Sauberkeit bei Bauplätzen

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

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

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

⁴⁶ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

Art. 70 Wohnhygiene

¹ Wohn- und Schlafräume müssen mit Fenstern versehen sein, die unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bauten im Minergiestandard mit einer systematischen Lüfterneuerung.

² Die Fensterfläche hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen.

³ Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen genügend belichtet und belüftbar sein und sind gegen Feuchtigkeit und Lärm fachgerecht zu schützen.

Art. 71 Raummasse

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

² Bei Mehrfamilienhäusern haben die Wohn- und Schlafräume eine Bodenfläche von mindestens 10 m² und eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m aufzuweisen. Im Dach- und Untergeschoss und bei Einfamilienhäusern genügt eine Höhe von Mindestens 2.10 m; in abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens bei der Hälfte der anrechenbaren Bodenfläche eingehalten werden.

Art. 72 Isolation

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

Art. 73 Energie

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.⁴⁷

Art. 74 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen, insbesondere bei Umbauten und zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, Ausnahmen von den Bestimmungen der Art. 70 - 73 gestatten.

Art. 75 Störende Betriebe

¹ Nach dem Ausmass ihrer Einwirkung auf die Umgebung werden Betriebe unterschieden in:

- nicht störend;
- mässig störend;
- stark störend.

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

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

⁴⁷ vgl. Art. 49 Baugesetz (GDB 710.1)

⁴ Alle übrigen Betriebe gelten als stark störend.

⁵ Vorbehalten bleibt das Umweltschutzrecht.

Art. 76 Bauten mit übermässigen Emissionen

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

² Der Gemeinderat kann auch den Umbau, die Erweiterung und notfalls die Weiterbenützung derartiger Bauten und Anlagen verbieten, wenn weniger einschneidende Massnahmen nicht genügen.

³ Vorbehalten bleibt das Umweltschutzrecht.

Art. 77 Emissionsschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten

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

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

³ Der Gemeinderat kann in der Baubewilligung und auch während der Bauausführung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Einwirkungen auf die Nachbarschaft vorschreiben.

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

Art. 78 Rücksicht auf Betagte und Behinderte^{48 49}

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

² Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und grösseren industriellen und gewerblichen Bauten und Anlagen sowie bei deren wesentlicher Erweiterung und neubauähnlichem Umbau sind die Bedürfnisse der Betagten und Behinderten angemessen zu berücksichtigen.

Art. 79 Kinderspielplätze und Grünflächen⁵⁰

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

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

³ Zudem sind Grünflächen für die individuelle oder gemeinschaftliche Nutzung von mindestens 10% der Wohnfläche zur Verfügung zu stellen. Die Grünfläche ist den Bedürfnissen der Bewohner entsprechend auszugestalten.

⁴⁸ Behindertengleichstellungsgesetz (SR. 151.3)

⁴⁹ vgl. Art. 50 Baugesetz (GDB 710.1)

⁵⁰ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

⁴ Im Sinne einer dichten Bauweise kann in den Dorfzonen A und B auf die Bereitstellung von Grünflächen gemäss Abs. 3 verzichtet werden.

Art. 80 Ersatzabgabe für Kinderspielplätze

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

² Die Ablösesumme beträgt Fr. 5'000.00 pro Wohnung bzw. pro Einfamilienhaus. Die Ablösesumme erhöht sich entsprechend dem Zürcher Index der Wohnbaukosten (Stand 01.04.2005 = 100.0 Punkte).

³ Der Gemeinderat entscheidet in der Baubewilligung über die Ersatzabgabe. Sie ist innert 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

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

Art. 81 Entsorgung

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

² Bei grösseren Überbauungen sind Kompostplätze und Hundeverräuberungsplätze zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

Art. 82 Ablagerungen von Aushub⁵¹

Aufgehoben

3.2 Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle und Gebühren

Art. 83 Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen

¹ Die Bewilligungspflicht richtet sich nach den kantonalen Regelungen. Insbesondere bewilligungspflichtig sind auch:

- a. Nutzungsänderungen an bestehenden Bauten und Anlagen;
- b. Veränderungen der Fassaden in Gestaltung oder Farbe und wesentliche Veränderungen der Umgebungsgestaltung von Bauten und Anlagen.

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

Art. 84 Baureife und Erschliessung

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

² Baureif ist ein Grundstück, wenn:

- a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen;

⁵¹ Aufgehoben gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

- b. das Land erschlossen ist;
- c. Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet sind;
- d. ein allfällig obligatorischer Quartierplan rechtsgültig vorliegt.

³ Ein Grundstück ist erschlossen, wenn:

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

⁴ Ausnahmsweise kann anstelle einer Zufahrt lediglich ein Zugang gestattet werden.

Art. 85 Vorentscheid

¹ Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat um einen Vorentscheid ersucht werden.

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

Art. 86 Abbrucharbeiten

¹ Der Eigentümer einer Baute und Anlage hat dem Gemeinderat Abbrucharbeiten spätestens 20 Tage vorher zu melden.

² Der Gemeinderat untersagt Abbrucharbeiten, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen. Der Entscheid ist dem Eigentümer innert der 20-tägigen Frist zuzustellen.

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

Art. 87 Gebühren

¹ Der Gemeinderat erhebt für die Durchführung von Baubewilligungs- und Raumplanungsverfahren eine Gebühr.

² Er erlässt ein diesbezügliches Reglement.

Art. 88 Baugesuch und Beilagen

¹ Das Baugesuch ist mindestens 8-fach, bei vereinfachtem Verfahren 5-fach bei der Gemeindekanzlei einzureichen. Es ist vom Bauherrn, vom Planverfasser und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

² Dem Baugesuch sind alle Unterlagen beizulegen, welche das eidgenössische und kantonale Recht verlangen. Dazu zählen insbesondere das Baugesetz⁵², die Verordnung zum Baugesetz⁵³, die Ausführungsbestimmungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung⁵⁴ und die kantonale Umweltschutzverordnung⁵⁵.

³ Zusätzlich sind dem Baugesuch folgende Unterlagen beizulegen:

- a. eine detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer;
- b. die Pläne für die Abwasseranlagen im Massstab 1:100 mit Vermessung, Höhenkoten und Gefällsangaben;

⁵² GDB 710.1

⁵³ GDB 710.11

⁵⁴ GDB 710.211

⁵⁵ GDB 780.11

- c. ein Plan über die Umgebungsgestaltung im Massstab 1:100, in dem die Terraingestaltung und Bepflanzung, die Abstellflächen für Fahrzeuge, die vorhandenen und geplanten Leitungen und die Spielplätze und Freizeitanlagen eingezeichnet und vermasst sind;
- d. ein Nachweis des Erstwohnungsanteils.

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

Art. 89 Baugespann

Ergänzend zu den Vorschriften auf kantonaler Ebene gilt:

- a. bei der Ausstellung des Baugespannes hat der Bauherr die Grenzpunkte freizulegen oder zu markieren, nötigenfalls ist der Grundbuchgeometer beizuziehen;
- b. nach der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches ist das Baugespann innert 30 Tagen zu entfernen.

Art. 90 Entscheid

Ergänzend zu den Vorschriften auf kantonaler Ebene gilt:

- a. die Abweisung des Baugesuchs und der Entscheid über die Einsprachen sind zu begründen;
- b. der Entscheid über das Baugesuch und die Einsprachen ist dem Bauherrn, dem Grundeigentümer und den Einsprechern zuzustellen.

Art. 91 Meldepflicht

¹ Zur Erleichterung der Baukontrolle sind dem Gemeinderat folgende Baustadien schriftlich anzuzeigen:

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

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

³ Für Folgen, die aus versäumter Meldung entstehen, haftet der Bauherr.

Art. 92 Baukontrollen

¹ Die vom Gemeinderat bestimmten Organe prüfen innert 3 Arbeitstagen nach Eingang der Anzeige, ob die Bauausführung der Baubewilligung und den genehmigten Plänen entspricht.

² Festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beheben. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Bauarbeiten bis zur Mängelbehebung einzustellen sind.

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

Art. 93 Planänderungen

¹ Für die Ausführung der Bauten und Anlagen sind die genehmigten Pläne verbindlich.

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

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

⁴ Geringfügige Abänderungen kann die Baukommission gestatten, wenn keine Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Interessen besteht.

Art. 94 Wechsel des Bauherrn oder Grundeigentümers

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

Art. 95 Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen

¹ Der Gemeinderat kann auf schriftliches Gesuch hin aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligen. Ausnahmen können insbesondere gestattet werden:

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

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

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

⁴ Wird von den kantonalen Mindestvorschriften abgewichen, bedarf es der Genehmigung durch das zuständige Departement.

⁵ Die Bestimmungen des Bundesrechtes über Ausnahmbewilligungen ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten.

4 Strafbestimmungen

Art. 96 Strafbestimmungen und Verantwortlichkeit

¹ Übertretungen der vorliegenden Bauvorschriften werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Gesetzes über das kantonale Strafrecht vom 14. Juni 1981⁵⁶ bestraft.

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

5 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 97 Rechtsmittel

¹ Gegen all in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide der Baukommission und der Strassenbezeichnungskommission kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Gemeinderat Einsprache eingereicht werden.

² Gegen all in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht werden.

³ Einsprache und Beschwerde haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten.

Art. 98 Hängige Gesuche

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

Art. 99 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

¹ Wer einer gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung⁵⁷, das kantonale Baugesetz⁵⁸, das Bau- und Zonenreglement und ihre Ausführungsverordnungen erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, hat auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen.

² Der Gemeinderat hat nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes⁵⁹ für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.

Art. 100 Inkrafttreten

¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.

² Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 29. November 1994, sind aufgehoben.

⁵⁶ GDB 310.1

⁵⁷ SR 700

⁵⁸ GDB 710.1

⁵⁹ GDB 710.1

Von der Gemeindeversammlung am 23. November 2012 beschlossen.

Giswil, 23. November 2012

Gemeinderat Giswil

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Beat von Wyl

Marco Rohrer

Genehmigung durch den Regierungsrat

Vom Regierungsrat, soweit an ihm, heute mit Ausnahmen genehmigt.

Sarnen, 27. Mai 2013

Namens des Regierungsrates

Der Landschreiber:

Anhang 1

Verzeichnis der Zonenpläne (gemäss Art. 6)

Zonenplan	Massstab	Erlass	Genehmigung
Dorf	1:2'000	23. November 2012	
Landhaus, Unteraa	1:2'000	23. November 2012	
Aspli, Schwendeli	1:2'000	23. November 2012	
Kleinteil	1:2'000	23. November 2012	
Mörlialp	1:2'000	23. November 2012	
Rüti, Mosbiel, Halten	1:2'000	23. November 2012	
Rüteli	1:2'000	23. November 2012	
Usser Allmend	1:2'000	23. November 2012	
Pfedli	1:2'000	23. November 2011	RRB Nr. 469 vom 3. April 2012
Landschaft West	1:10'000	23. November 2012	
Landschaft Ost	1:10'000	23. November 2012	

Anhang 2⁶⁰

Aufgehoben

Anhang 3

Kulturobjekte von regionaler und nationaler Bedeutung (gemäss Art. 42)

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

⁶⁰ Aufgehoben gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 5. Dezember 2019

Anhang 4

Kulturobjekte von lokaler Bedeutung (gemäss Art. 42)

Nr.	Objekt	Eigentümer	Parzelle
105	Dependence des Hotels Krone	Ingrid und Thomas Kuster-Weibel, Brünigstr. 92, Giswil	465
106	Pfarrhelferei	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Pfarrhelfereipfrund-Stiftung	535
108	Sigristenhaus mit Stallscheune	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Kirchensigristpfrund-Stiftung	532
109	Ehem. Pfarrhelferei Rudenz	Peter Röthlin-von Rotz Kirchplatz 4, Giswil und Heinz Röthlin-Halter, Kirchplatz 4, 6074 Giswil	529
111	Wohnhaus, ehem. Schmitte, Rudenz	Erbengemeinschaft Marie Theresia Eberli-Spitz	480
113	Kraftwerkzentrale Unteraa	Elektrizitätswerk Obwalden, Kerns	407
114	Schulhaus 1907	Einwohnergemeinde Giswil	634
115	Schulhaus 1898	Einwohnergemeinde Giswil	640
116	Doppelwohnhaus Sigristenhaus Grossteil / Pfarrpfrundmattli	Gerold Abächerli-Zberg, Blickensdorfstr. 15, Steinhausen Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Kapellensigristpfrund-Stiftung	276 277
117	Pfarrhaus mit Boni	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Kaplaneistiftung	300
119	Bauernhaus Hirseren	Theodor Eberli-Bussmann, Hirseren, Giswil	642
120	Kapelle der Schmerzensmutter	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Kapellenstiftung	1785
121	Kaplanei Kleinteil	Römisch-katholische Kirchgemeinde Giswil, Resignatenstiftung Kleinteil	1043
123	Wohnhaus Hübeli mit Spycher	Melchior Rohrer-Enz, Muracher, 6074 Giswil	1727
125	Wohnhaus Unterlinden	Hermann Abächerli-Halter, Unterlinden, Giswil	799
128	Wohnhaus Unterthalten	Artur Abächerli, Unterthalten, Giswil	83
129	Spycher Sagenmatt	Josef Vogler-Berchtold, Schälimate, Giswil	228
130	Wohnhaus Schälimate	Josef Vogler-Berchtold, Schälimate, Giswil	223
132	Wohnhaus Rufi	Alois Kathriner-Muff, Rufi, Giswil	195
133	Spycher Bord	André Nufer-Imfeld, Bord, Giswil	226
136	Wohnhaus Chälen	Hans Ambiel-Albrecht, Rütibachstrasse, Giswil	77
137	Wohnhaus Bünthen	Alfred Abächerli-Odermatt, Ried, Giswil	252
139	Wohnhaus Muracher	Willi Züst, Muracher, Giswil Bernhard Berchtold-Armbruster, Hofstrasse, Kleinteil	258 260
141	Wohnhaus Halten	Vinzenz und Barbara Härri-Krampf, Bergstrasse, Giswil	63
143	Wohnhaus Schwanden	Rolf Lüthi-Ming, Bergstrasse, Giswil	207
147	Doppelwohnhaus Chretzacher / Grabi	Johann Eberli-Eberli, Chretzacher, Giswil Hansruedi Eberli-Eberli, Grabi, Giswil	294 295
148	Wohnhaus Erdbrust	Josef von Ah-Rohrer, Erdbrust, Giswil	23
154	Wohnhaus Geissermattli	Erwin Marbach-Studhalter, Schöneggstrasse 18, Horw	316
156	Wohnhaus Zopf	Max Bäbi-Duss, Schönggrundstrasse 17, Horw	807
157	Wohnhaus Ried	Alfred Abächerli-Odermatt, Ried, Giswil	809
158	Wohnhaus Schrottenmatt	Einwohnergemeinde Giswil	808
160	Dörrhaus Hirsern	Paul von Ah, Hirseren, Giswil	644

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

Anhang 5⁶¹

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA (gemäss Art. 17)

Zonenplan Dorf

Nr.	Nutzung	ES
A	Reformierte Kirche	II
B	Schulanlagen/Mehrzweckgebäude	II
C	Entsorgungshof Oberried	III
D	Kirche, Friedhof, Betagtenzentrum, Schulanlagen,	II

Anhang 6

Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF (gemäss Art. 18)

Zonenplan Dorf

Nr.	Nutzung	ES
1	Kinderspielplatz	III

Anhang 7

Erholungs- und Freizeitzone EF (gemäss Art. 32)

Zonenplan Mörlialp

Nr.	Nutzung
1	Skigebiet Mörlialp

Zonenplan Landschaft West

Nr.	Nutzung
2	Skigebiet Brienzer Rothorn/Eisee

⁶¹ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

Zusätzliche Anforderungen für quartierplanpflichtige Gebiete (gemäss Art. 46)

Zonenplan Dorf

Ortsbezeichnung	Anforderungen
Driangel	- Erweiterung des Ortskerns, Berücksichtigung Ortsbild - Wohnnutzung und Dienstleistungsbetriebe ohne verkehrsintensive Nutzung - Es sind Nachweise zur Erschliessung, Etappierung und betreffend Lärmschutz zu erbringen - Energiekonzept; generelle Überlegungen zum Energiestandard der Bauten (Minergie usw.); der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist zu prüfen
Talacheri/Rudenz	- Wohnnutzung und Dienstleistungsbetriebe - Die Buechholzstrasse und die Aariedstrasse sind gemäss Richtplan Verkehr als Sammelstrassen auszubilden - Der Wanderweg gemäss kantonalem Richtplan Wanderwegnetz muss gewährleistet sein - Es sind Nachweise zur Erschliessung, Etappierung und betreffend Lärmschutz zu erbringen - Energiekonzept; generelle Überlegungen zum Energiestandard der Bauten (Minergie usw.); der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist zu prüfen
Schlossmattli	- Berücksichtigung Ortsbild und Umgebung der Burgruine - Wohnnutzung und Dienstleistungsbetriebe ohne verkehrsintensive Nutzung - Der öffentliche Fussweg zur Burgruine muss gewährleistet sein - Es sind Nachweise zur Erschliessung, Etappierung und betreffend Lärmschutz zu erbringen - Energiekonzept; generelle Überlegungen zum Energiestandard der Bauten (Minergie usw.); der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist zu prüfen
Burgmatt	- Gute Einfügung der Bauten in die bewegte Topographie - Naturnahe Gestaltung der Umgebung - Es sind Nachweise zur Erschliessung, Etappierung und betreffend Lärmschutz zu erbringen - Energiekonzept; generelle Überlegungen zum Energiestandard der Bauten (Minergie usw.); der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist zu prüfen
Bahnhof	- Dorf kernentwicklungsgebiet mit Dienstleistungsnutzungen in Verbindung mit dem öffentlichen Verkehr, Tourismus usw. sowie Wohnnutzung - Es sind Nachweise zur Etappierung und betreffend Lärmschutz zu erbringen - Energiekonzept; generelle Überlegungen zum Energiestandard der Bauten (Minergie usw.); der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist zu prüfen
Gorgen	- Arbeitsplatzintensive Nutzung (mindestens 1 Arbeitsplatz pro 100 m² Grundstückfläche) - Überbauung und Gestaltung gemäss einem Bebauungskonzept, das auf einem Variantenstudium basiert - Die ortsbauliche Qualität muss gewährleistet werden

⁶² Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019

	- Der Bezug zum Zentrum Giswil muss hergestellt werden - Erhöhte gestalterische Anforderungen an die Bauten und Anlagen - Die Aussenraumgestaltung ist auf die Bebauung abzustimmen - Nachweise zur Etappierung und Erschliessung - Pro Baufeld sind das Mindestmass der Ausnutzung sowie die maximal zulässige Nutzung zu definieren - Festlegung der Geschosszahl und Firsthöhe - Parkierung zweckmässig in gemeinsamer unterirdischer Anlage zusammenfassen - Mobilitätsmanagement - Energiekonzept; generelle Überlegungen zum Energiestandard der Bauten (Minergie usw.); der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist zu prüfen
--	--

Zonenplan Landhaus/Unteraa

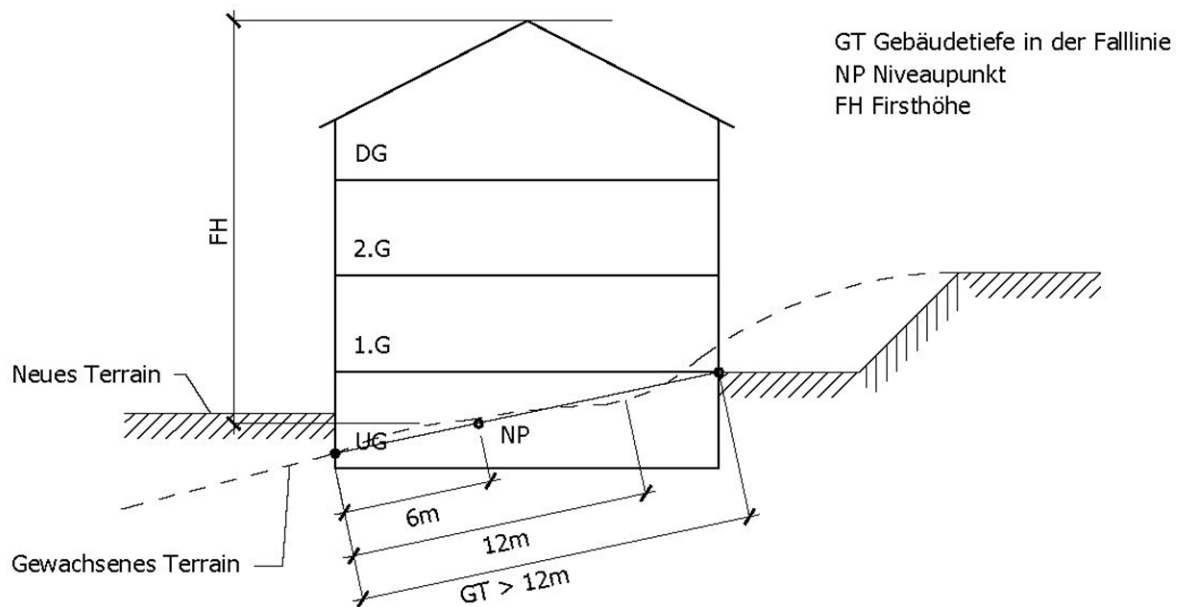
Ortsbezeichnung	Anforderungen
Landhaus, Raststätte	- Touristische Nutzung - Nachweise zur Erschliessung, Etappierung und betreffend Lärmschutz - Energiekonzept; generelle Überlegungen zum Energiestandard der Bauten (Minergie usw.) - Schutz des Wildtierkorridors vor übermässigen Licht- und Lärmemissionen

Zonenplan Usser Allmend

Ortsbezeichnung	Anforderungen
Camping Usser Allmend	- Touristische Nutzung - Nutzungs- und Bauvorschriften in Abstimmung mit den kantonalen Vorgaben - Es ist der Nachweis zu den für die Campingnutzung erforderlichen Parkplätzen zu erbringen - Die Waldnutzung ist mit dem Kanton zu regeln

Anhang 9

Skizze zur Festlegung des Niveaupunktes (gemäss Art. 54)
bei einer Gebäudetiefe grösser als 12.00 m



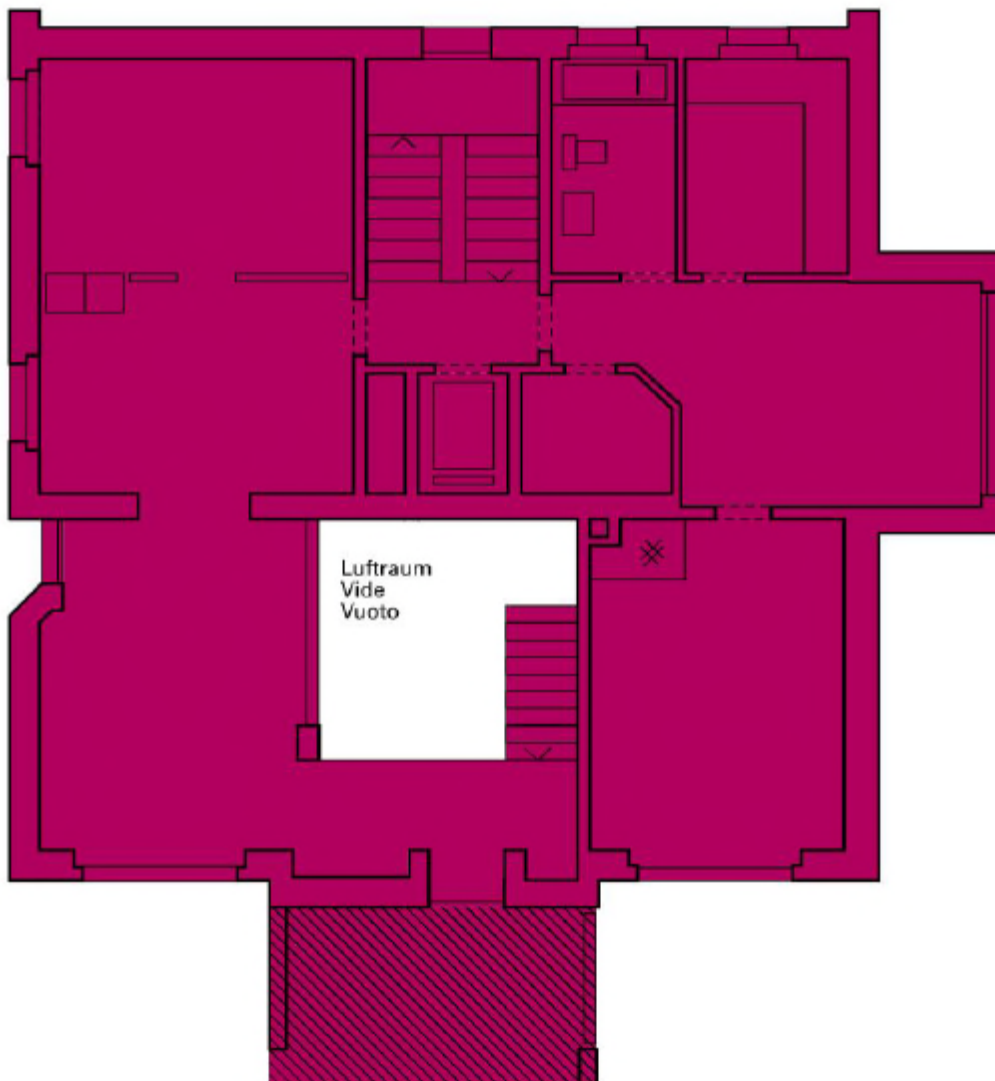
Anhang 10⁶³

Skizze zur Geschossfläche

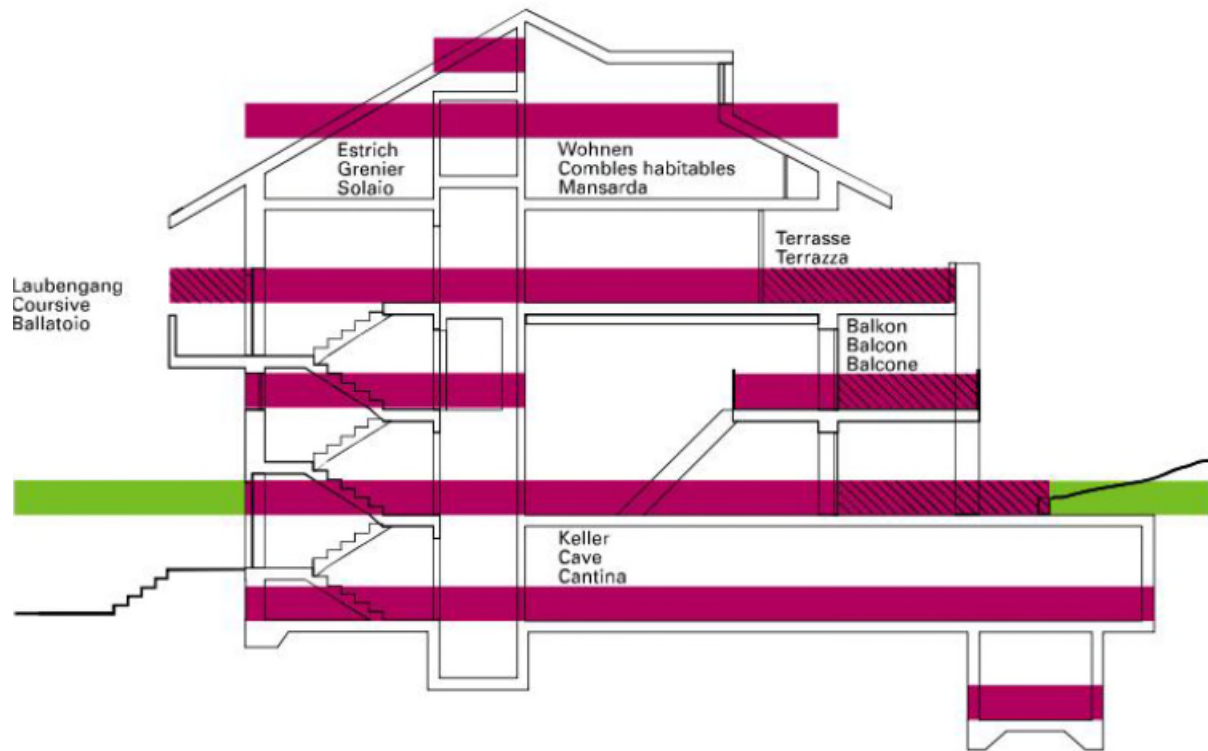
Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

⁶³ Fassung gemäss Nachtrag vom 23. November 2018, in Kraft seit 2. Mai 2019



- | | | |
|--|----------|---|
| <div style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #800040; border: 1px solid black;"></div> | 2 | Geschossfläche GF
Surface de plancher SP
Superficie di piano SP |
| <div style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #800040 2px, #800040 4px); border: 1px solid black;"></div> | 3 | Aussen-Geschossfläche AGF
Surface externe de plancher SEP
Superficie di piano esterna SPE |



- 1.2** Umgebungsfläche UF
 Surface des abords SA
 Superficie libera esterna SLE
- 2** Geschossfläche GF
 Surface de plancher SP
 Superficie di piano SP
- 3** Aussen-Geschossfläche AGF
 Surface externe de plancher SEP
 Superficie di piano esterna SPE