

Baureglement

der Einwohnergemeinde Sachseln

vom 28. November 2021 ¹

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1	<i>Zweck</i>	5
Art. 2	<i>Gleichstellung der Begriffe</i>	5
Art. 3	<i>Aktionsprogramm und Masterplan</i>	5
Art. 4	<i>Verfügbarkeit von Bauland</i>	5
Art. 5	<i>Bewilligungspflicht, Bauanzeige</i>	5
Art. 6	<i>Wasserversorgung, Löschschutz</i>	6
II.	Bauabstände und Baumasse	6
Art. 7	<i>Ausnützungsziffer</i>	6
Art. 8	<i>Grenz- und Gebäudeabstände</i>	8
Art. 9	<i>Abstand gegenüber Naturobjekten</i>	8
Art. 10	<i>Fassadenhöhe, Firsthöhe, Niveaupunkt und Geschosszahl</i>	8
Art. 11	<i>Hygiene-Vorschriften, Mindestmasse, Sicherheit</i>	9
Art. 12	<i>Ausbau des Dach- und Untergeschosses</i>	9
Art. 13	<i>Dachgestaltung allgemein</i>	9
Art. 14	<i>Dachgestaltung in der Ortsbildschutzzone</i>	10
III.	Verkehrssicherheit	10
Art. 15	<i>Motorfahrzeug-Abstellplätze</i>	10
Art. 16	<i>Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen</i>	11
Art. 17	<i>Schneeschutzvorrichtungen</i>	12
IV.	Allgemeine Gestaltungs- und Schutzvorschriften.....	12
Art. 18	<i>Gestaltung, Einordnung</i>	12
Art. 19	<i>Umgebungsgestaltung</i>	12
Art. 20	<i>Spiel- und Freizeitflächen</i>	13
Art. 21	<i>Aussichtsschutz</i>	13
Art. 22	<i>Terrassenhäuser</i>	13
V.	Zonenzuordnung	14
Art. 23	<i>Zoneneinteilung</i>	14
a)	Bauzonen.....	15
Art. 24	<i>Dorfkernzone I (D I)</i>	15
Art. 25	<i>Dorfkernzonen II und III (D II / D III)</i>	15
Art. 26	<i>Wohnzonen (W 3-4, W 2-3, W 2, L) Wohn- und Gewerbezone (WG 3-4, WG 2-3).....</i>	16
Art. 27	<i>Industrie- und Gewerbezone (IG)</i>	17

¹ Geändert durch Nachtrag vom 30. November 2022, in Kraft seit 23. März 2023

Art. 28	<i>Touristikzone (T)</i>	18
Art. 29	<i>Sonderbauzone Hobacher (S-Ho)</i>	19
Art. 29a	<i>Sonderbauzone Chalchofen (S-Ch)</i>	19
Art. 30	<i>Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (Ö)</i>	19
Art. 31	<i>Zone für Sportanlagen (Sp)</i>	21
Art. 32	<i>Grünzone (G)</i>	21
Art. 33	<i>Erholungs- und Freizeitzone (EF)</i>	21
Art. 34	<i>Verkehrszone (VZ)</i>	22
b)	Nichtbauzonen	22
Art. 35	<i>Landwirtschaftszone (Lw)</i>	22
Art. 36	<i>Alpwirtschaftszone (Aw)</i>	22
Art. 37	<i>Naturschutzzone (Ns)</i>	23
Art. 38	<i>Übriges Gemeindegebiet (ÜG)</i>	23
Art. 39	<i>Verkehrsflächen (VF)</i>	23
c)	Überlagerte Zonen	24
Art. 40	<i>Ortsbildschutzzzone (Os)</i>	24
Art. 41	<i>Archäologische Schutzzzone (ASZ)</i>	24
Art. 42	<i>Freihaltezone (FZ)</i>	24
Art. 43	<i>Gefahrenzone (GF)</i>	24
d)	Schutzobjekte	25
Art. 44	<i>Naturobjekte</i>	25
Art. 45	<i>Kulturobjekte</i>	26
VI.	Quartierpläne	26
Art. 46	<i>Inhalt</i>	26
Art. 47	<i>Quartierplanpflicht</i>	27
Art. 48	<i>Quartiererschliessungspläne</i>	27
Art. 49	<i>Quartiergestaltungspläne</i>	27
VII.	Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen	28
Art. 50	<i>Bewilligungsverfahren</i>	28
Art. 51	<i>Bauaufsicht</i>	28
Art. 52	<i>Beanspruchung öffentlichen Grundes</i>	29
Art. 53	<i>Gebühren</i>	30
Art. 54	<i>Inkrafttreten</i>	30
Anhang 1		31
Skizze zu Art. 22 Terrassenhäuser		31
Anhang 2		32
Kulturobjekte von lokaler Bedeutung		32

Anhang 3	33
Archäologische Schutzzonen	33
 Anhang 4	 34
Zulässige Nutzungen in der Erholungs- und Freizeitzone.....	34
 Anhang 5	 35
Zusätzliche Anforderungen für quartierplanpflichtige Gebiete (gemäss Art. 48).....	35
 Anhang 6	 36
Perimeter reduzierte Parkplätze gemäss Art. 15 Abs. 4	36
 Anhang 7	 37
 Reglement über die Erhebung von Gebühren im Baubewilligungsverfahren	 37
Art. 1 <i>Grundsatz</i>	38
Art. 2 <i>Gebührenpflicht</i>	38
Art. 3 <i>Gebührenansätze</i>	38
Art. 4 <i>Gebührenanpassung</i>	38
Art. 5 <i>Verzicht</i>	39
Art. 6 <i>Übergangsbestimmungen</i>	39
Art. 7 <i>Inkrafttreten</i>	39

Baureglement der Einwohnergemeinde Sachseln

vom 28. November 2021

Der Einwohnergemeinderat Sachseln erlässt,

gestützt auf Art. 94 Ziff. 8 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 ² und Artikel 17 des kantonalen Baugesetzes vom 12. Juni 1994 ³

folgendes Reglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das Baureglement regelt den Vollzug der Gemeindeaufgaben hinsichtlich der Baugesetzgebung.

Art. 2 Gleichstellung der Begriffe

Die Funktionsbezeichnungen in diesem Reglement gelten für weibliche und männliche Personen.

Art. 3 Aktionsprogramm und Masterplan

Bei Planungen und Bewilligungen sind die Ziele und Grundsätze des aktuellen Aktionsprogramms und des aktuellen Masterplans der Gemeinde Sachseln zu beachten.

Art. 4 Verfügbarkeit von Bauland

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

Art. 5 Bewilligungspflicht, Bauanzeige

¹ In Ergänzung zur Verordnung zum kantonalen Baugesetz (BauV) ⁴ sind folgende Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig:

- Die Umgebungsgestaltung von Bauten
- Neue Entwässerungen, Drainagen und Versickerungsanlagen

² GDB 101.1

³ GDB 710.1

⁴ GDB 710.11

² Abbrüche von Bauten, bei denen mehr als 200 m³ Bauabfall anfällt, sind bewilligungspflichtig.

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

⁴ Abbrüche von Bauten in Ortsbildschutzzonen sind bewilligungspflichtig. Sie können bewilligt werden, wenn die Ausführung eines bewilligten Ersatzbaus gesichert ist oder die entsprechende Lücke im Ortsbild nicht stört. Ausserhalb der Ortsbildschutzzonen ist der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen anzeigepflichtig.

⁵ Zur Abklärung der Bewilligungspflicht eines Bauvorhabens kann eine Bauanzeige zur Beurteilung eingereicht werden.

⁶ Als bewilligungsfreie, jedoch anzeigepflichtige Bauvorhaben gelten insbesondere:

- Fassaden neu streichen oder neu verkleiden, wenn die Farbe nicht wesentlich von der bestehenden Farbe abweicht;
- Ersatz von Balkon- oder Treppengeländern, wenn andere Materialien aber die gleiche Farbe wie bisher verwendet wird und das Erscheinungsbild nicht wesentlich ändert;
- Unwesentlichen Verkleinerungen und Vergrösserungen von bestehenden Fenstern und Türen;
- Neues Dachfenster in der maximalen Grösse max. 1 m²;
- Sanierung unterirdischer Werkleitungen;
- Verkabelung elektrischer Freileitungen in den Boden;
- Unwesentliche Ergänzungen von bestehenden Werkleitungen;
- Gartenanlagen, wenn keine bewilligungspflichtigen Terrainveränderungen, Einfriedungen oder Bauten vorgesehen sind;
- Solaranlagen.

Art. 6 *Wasserversorgung, Löschschutz*

¹ Sofern nicht an eine öffentliche Wasserversorgung angeschlossen wird, ist dem Einwohnergemeinderat vor Baubeginn ein Ausweis des Laboratoriums der Urkantone über Güte und Qualität der entsprechenden Wasserbezugsstelle beizubringen.

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

II. Bauabstände und Baumasse

Art. 7 *Ausnützungsziffer*

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

chenbaren Bruttogeschossfläche der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen, dem Wohnen oder der Arbeit dienenden Geschossflächen. Als anrechenbare Geschossfläche gelten die entsprechenden Flächen der Geschosse, einschliesslich der Mauern und Wände.

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

³ Nicht angerechnet werden:

- a) Zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen sowie Zivilschutzräume;
- b) Heizräume, Räume für Energiespeicher und Brennstofflagerräume;
- c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- d) Mehrheitlich unter Terrain liegende Lagerräume oder ständige Arbeitsplätze;
- e) Geschossflächen, über welchen die lichte Raumhöhe weniger als 1.70 m beträgt;
- f) Korridore, Treppen, Podeste und Lifte, soweit sie im betreffenden Geschoss keine anrechenbaren Räume erschliessen;
- g) Bastel-, Fitness- und Saunaräume und dgl. im Ausmass von höchstens 16 m² im Untergeschoss von Einfamilienhäusern, oder entsprechende Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen;
- h) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- i) Überdeckte offene Dachterrassen, offene Erdgeschosshallen sowie offene, ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- j) Unbeheizte Wintergärten im Ausmass von höchstens 16 m², die durch die Aussenwand vom übrigen Gebäude abgetrennt sind;
- k) Bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, wenn damit die Anforderungen an die Wärmeisolation erfüllt werden.

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

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

⁶ Übertragungen von Nutzungsanteilen sind von Grundstück zu Grundstück möglich, sofern sie aneinander angrenzen und der gleichen Grundnutzungszone oder einer

Verkehrszone im Sinne von Abs. 5 zugeordnet sind. Solche Nutzungsumlagerungen sind im Grundbuch bei den beteiligten Grundstücken anzumerken oder einzutragen. Die Löschung bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

Art. 8 *Grenz- und Gebäudeabstände*

¹ Vorbehältlich den abweichenden Regelungen in den Dorfkernzonen (Art. 24 und 25) beträgt der Grenzabstand:

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

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

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

Art. 9 *Abstand gegenüber Naturobjekten*

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

Art. 10 *Fassadenhöhe, Firsthöhe, Niveaupunkt und Geschosszahl*

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

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

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

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

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

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

² Alle Wohn- und Schlafzimmer, geschlossenen Küchen, Arbeitsräume, Büros, Verkaufsläden und Wirtschaftsräume müssen mit Fenstern versehen sein, welche unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen.

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

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

Art. 12 *Ausbau des Dach- und Untergeschosses*

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

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

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

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

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

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

Art. 13 *Dachgestaltung allgemein*

¹ Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Liftaufbauten und Antennen, die über die durch die zulässigen Fassaden- und Firsthöhen gebildeten Dachlinien herausra-

gen, sind nur zulässig, wenn diese technisch nicht anders gelöst werden können. Solaranlagen auf Dächern dürfen max. 1.50 m über die durch die zulässigen Fassaden- und Firsthöhen gebildeten Dachlinien herausragen, und müssen gegenüber dem Dachrand bzw. der Dachtraufe um 45 Grad rückversetzt sein.

² Dächer bis 7° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 40 m² sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind begehbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energieerzeugung, Dachvorsprünge etc.

Art. 14 *Dachgestaltung in der Ortsbildschutzzone*

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

² Als Abwandlung der Firstdächer gelten Walm- und Zeltdächer.

³ In Ortsbildschutzzonen darf auch mit Quartierplänen nicht von der Vorschrift zur Dachgestaltung gemäss Absatz 1 abgewichen werden.

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

⁵ In allen übrigen Bauzonen sind andere Dachgestaltungen zugelassen.

III. Verkehrssicherheit

Art. 15 *Motorfahrzeug-Abstellplätze*

¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen von Bauten sind in der Regel genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu errichten. Die Abstellplätze müssen dauernd benutzt werden können.

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

Es sind mindestens folgende Abstellplätze zu realisieren:

a) Bei Wohnbauten:

- Pro 100 m² Bruttogeschossfläche 1 Abstellplatz, jedoch mindestens 1 ½ Plätze pro Wohnung; Zusätzlich für Gebäude und Überbauungen mit mehr als 2 Wohnungen für Besucher mindestens 15 % der erforderlichen Bewohnerabstellplätze; Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden;

b) Bei Geschäftsbauten:

1 Abstellplatz pro 40 m² Bruttogeschossfläche mindestens aber:

- 1 Abstellplatz pro 4 Fremdbetten in Hotels, Gasthäusern und Pensionen;
- 1 Abstellplatz (oberirdisch) pro 5 Sitzplätze in Cafés und Restaurants (in Hotels

Speisesaal-Sitzplätze um Gastbettenzahl reduziert), Kinos, Konzertsälen, Versammlungslokalen.

c) Bei gewerblichen und industriellen Betrieben:

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

³ Der Einwohnergemeinderat kann aus verkehrstechnischen, feuerpolizeilichen, wohnhygienischen oder anderen raumplanerischen Gesichtspunkten gegenüber dem Ausmass der Abstellplätze gemäss Abs. 2:

- a) Eine Erhöhung der Anzahl Abstellplätze verlangen,
- b) Eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze zulassen, wenn mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden kann, dass die Erschliessung aller Nutzungen mit einer geringeren Anzahl Abstellplätze möglich ist.

⁴ Innerhalb eines festgelegten Perimeters auf beiden Seiten der Brünigstrasse zwischen Allmendgräbli und Wohnpark Seerose beträgt die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze 70 % der Anzahl Abstellplätze gemäss Abs. 2 lit. a.

⁵ Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen in die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze nicht einbezogen werden.

⁶ Wo die Errichtung von Abstellplätzen auf privatem Boden nicht möglich ist, kann die Bauherrschaft verpflichtet werden, die erforderlichen Abstellflächen auf einem in der Nähe ihrer Liegenschaft befindlichen Grundstück bereitzustellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen und entsprechende Beiträge zu leisten. Die Beteiligungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁷ Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht realisiert werden, so kann der Einwohnergemeinderat die Bauherrschaft gegen eine Entschädigung von CHF 5'000.00 pro nicht erstellten Abstellplatz von dieser Verpflichtung entbinden. Diese Entschädigung wird vom Einwohnergemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Als Basis gilt der Index zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements. Die Ersatzabgabe ist für öffentliche Parkplätze zu verwenden. Aus der Ersatzabgabe stehen der Bauherrschaft keine Rechte auf einen reservierten öffentlichen Parkplatz zu.

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

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

- a) Bei Wohnbauten:
Pro Zimmer mindestens 1 m², pro Wohnung aber mindestens 3 m² gedeckte Abstellflächen (ohne Verkehrsflächen);
- b) Bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben:
Pro 10 Arbeitsplätze mindestens 1.0 gedeckte Fahrradabstellplätze;
- c) Bei Verkaufsgeschäften:
Pro 100 m² Verkaufsfläche mindestens 1.0 Fahrradabstellplätze;

- d) Bei Gastwirtschaftsbetrieben:
Pro 10 Sitzplätze mindestens 1.0 Fahrradabstellplätze.

Art. 17 *Schneeschutzvorrichtungen*

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

IV. Allgemeine Gestaltungs- und Schutzvorschriften

Art. 18 *Gestaltung, Einordnung*

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

Art. 19 *Umgebungsgestaltung*

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

² Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.50 m sind nur zulässig, soweit sie an Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 20 % für eine zweckmässige Überbauung nötig sind. Die Böschungskanten sind auszurunden und dem gewachsenen wie dem neugestalteten Terrain sanft anzugleichen.

³ Stützmauern sind mit natürlichen Materialien und begrünt auszubilden. In Hanglagen sind Bauten und Anlagen so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben. Der Einwohnergemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Massnahmen zur besseren Einordnung in die Umgebung verlangen, insbesondere eine vorgelagerte Bepflanzung anordnen.

⁴ Die Gebäudeumgebung ist mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Soweit möglich und zweckmässig sind vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten.

⁵ Es ist dafür zu sorgen, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück grossflächig versickern kann. Garagenvorplätze und Motorfahrzeug-Abstellplätze sind mit sicherfähigen Belägen zu versehen. In begründeten Fällen kann der Einwohnergemeinderat Ausnahmen bewilligen.

⁶ Reklameanlagen und Warenautomaten dürfen das Bild der Baute, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sollen sich in Form, Farbe und Ausmass der Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

⁷ In landschaftlich empfindlichen Gebieten, insbesondere aber an Bauzonenrändern, ist auf eine gute Eingliederung in das Landschaftsbild zu achten.

Art. 20 *Spiel- und Freizeitflächen*

¹ Bei Gebäuden und Überbauungen mit mehr als 3 Wohnungen sind besonnte nutzergerecht ausgestattete Spiel- und Freizeitflächen zu realisieren. Ihre Grösse muss mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche, welche dem Wohnen dient, betragen.

² Kinderspielflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden. Sie sind sowohl mit begrünten Flächen als auch mit befestigten Flächen auszugestalten und mit Spielgeräten auszurüsten.

³ Können aus technischen oder rechtlichen Gründen keine Spiel- und Freizeitflächen hergerichtet werden, ist der Einwohnergemeinde pro m² nicht realisierter Spiel- und Freizeitflächen eine Ersatzabgabe von CHF 200.00 zu entrichten. Dieser Ansatz wird vom Einwohnergemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Als Basis gilt der Index zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Reglements. Die Mittel aus der Ersatzabgabe sind für öffentliche Spiel- und Freizeitflächen zu verwenden.

Art. 21 *Aussichtsschutz*

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

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

Art. 22 *Terrassenhäuser* ⁵

¹ Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen zulässig.

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

Zone	Geschosszahl
L*	4
W 2	5
W 2-3 / W 3-4 / WG 2-3 / WG 3-4	6

Die Bauten sind nach Erreichen der maximalen Geschosszahl zu unterbrechen. Mit Ausnahme über dem untersten sichtbaren Geschoss sind übereinanderliegende Geschosse mindestens 3.00 m zurückzusetzen. Geschosse mit Einstellhallen, bei de

⁵ vgl. Skizze in Anhang 1

nen nur die dazu notwendige Zufahrt sichtbar ist, werden nicht zu den sichtbaren Geschossen gezählt. Aufschüttungen über dem gewachsenen Terrain sind im Rahmen von Art. 19 zulässig.

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

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

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

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

V. Zonenzuordnung

Art. 23 Zoneneinteilung

¹ Das Gebiet der Einwohnergemeinde wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen

- Dorfkernzone I	D I
- Dorfkernzone II	D II
- Dorfkernzone III	D III
- Wohnzone 3-4 Geschosse	W 3-4
- Wohnzone 2-3 Geschosse	W 2-3
- Wohnzone 2 Geschosse	W 2
- Landhauszone	L
- Wohn- und Gewerbezone 3-4 Geschosse	WG 3-4
- Wohn- und Gewerbezone 2-3 Geschosse	WG 2-3
- Industrie- und Gewerbezone	IG
- Touristikzone	T
- Sonderbauzone Hobacher	S-Ho
- Sonderbauzone Chalchofen	S-Ch ⁶
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	Ö
- Zone für Sportanlagen	Sp
- Grünzone	G
- Erholungs- und Freizeitzone	EF

⁶ Eingefügt durch Nachtrag vom 30. November 2022

- Verkehrszone VZ
- b) Nichtbauzonen
 - Landwirtschaftszone Lw
 - Alpwirtschaftszone Aw
 - Naturschutzzone Ns
 - Übriges Gemeindegebiet ÜG
 - Verkehrsfläche VF
- c) Überlagerte Zonen
 - Ortsbildschutzzone Os
 - Archäologische Schutzzone ASZ
 - Freihaltezone FZ
 - Gefahrenzone GF
- d) Schutzobjekte

a) Bauzonen

Art. 24 *Dorfkernzone I (D I)*

¹ Die Dorfkernzone I umfasst die wertvollsten und empfindlichsten Teile des Ortsbildes von Sachseln.

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

³ Die bestehenden Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Zusammenhang mit baulichen Änderungen kann der Einwohnergemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit die Beseitigung störender Veränderungen verlangen.

⁴ Der Erhaltung und Erstellung ausreichender Grünflächen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

⁵ Für Neubauten gelten die folgenden Überbauungsmasse:

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

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

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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

¹ Die Dorfkernzone II umfasst den erweiterten Ortskern von Sachseln.

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

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

⁴ Es gelten die folgenden Überbauungsmasse:

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

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

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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

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

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

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

⁴ Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Zonen	W 3-4 WG 3-4	W 2-3 WG 2-3	W 2	L *	L
Zahl der Vollgeschosse					
Minimal	3	2			
Maximal	4	3	2	2	1
Maximale Fassadenhöhe (m)	12.0	9.5	7.0	7.0	4.0
- Diechtersmatt			6.5		3.5
Maximale Firsthöhe (m)	17.5	14.0	10.0	10.0	7.0
- Edisried		12.5			
- Diechtersmatt			8.0		5.0
Ausnützungsziffer	0.85	0.65	0.45	0.30	0.30

* in Hanglagen

⁵ Die Grenzabstände bestimmen sich nach Art. 8.

⁶ Die maximale Gebäudelänge beträgt 36 m.

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

Art. 27 Industrie- und Gewerbezone (IG)

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

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

³ Bei Neubauten müssen die Fensterflächen bewohnter Räume zu benachbarten Gebäuden einen Lichteinfallswinkel von 45° aufweisen. Gegenüber nicht überbauten Grundstücken ist der Lichteinfallswinkel unter der Annahme der höchstzulässigen Gebäudehöhe bei erlaubten Mindestgrenzabständen einzuhalten.

⁴ Es gelten folgende Überbauungsmasse:

- Grenzabstand innerhalb der Zone 5 m;
- (Auf den Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag kann verzichtet werden, wenn dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen);
- Grenzabstand gegenüber anderen Zonen nach Art. 8 Baureglement.
- Fassaden- oder Firsthöhe höchstens 18 m (seeseits der Kantonsstrasse 12 m). Auf der Parzelle 1110, Ewilfeld, darf der Dachrand von Bauten eine maximale Kote von 493.00 m.ü.M. aufweisen. Talseitig beträgt das zulässige Mass für die Fassadenhöhe von Bauten auf der Parzelle 1110 490.00 m.ü.M., wobei der Rückversatz des Dachgeschosses mindestens 45° betragen muss.);
- Gebäudelänge und -tiefe unbeschränkt;
- Für technisch bedingte Bauten und Gebäudeteile wie Kamine, Silos, Hochregallager, Liftaufbauten usw., kann der Einwohnergemeinderat grössere Firsthöhen zulassen, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

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

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

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

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

⁸ Auf der Parzelle 2227, Diechtersmatt, ist das Erstellen von Hochbauten (Hauptbauten im Sinne von Art. 36 Abs. 1 BauG) untersagt.

⁹ Auf den Parzellen 790, 2226 sowie 2227, Diechtersmatt, ist auf eine gute Eingliederung der Bauten in den Landschaftsraum zu achten:

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

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

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

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

Art. 28 *Touristikzone (T)*

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

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

³ Die nachträgliche Umnutzung von Hotelzimmern in Appartements oder Ferienwohnungen ist bewilligungspflichtig.

⁴ Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder Betriebsinhaber in baulicher Verbindung mit den Betriebsgebäuden dürfen erstellt werden. Sie

werden nicht dem Anteil an Ferienwohnungen und Appartements gemäss Abs. 2 angerechnet.

⁵ Es sind die in Art. 8 festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Die Gebäudehöhe ist von Fall zu Fall festzulegen, wobei auf eine gute Einfügung in die Nachbarschaft und das Orts- und Landschaftsbild zu achten ist.

⁶ Der Erhaltung und Erstellung ausreichender Grünflächen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

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

⁸ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 29 *Sonderbauzone Hobacher (S-Ho)*

¹ Die Sonderbauzone Hobacher dient dem Betrieb der Schule der Stiftung Juvenat der Franziskaner oder artverwandter Institutionen.

² Die baulichen Masse legt der Einwohnergemeinderat von Fall zu Fall fest, wobei auf eine gute Eingliederung in die Nachbarschaft und das Orts- und Landschaftsbild zu achten ist. Dabei sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Der besondere Stellenwert der Kapelle im Mittelpunkt der gesamten Anlage ist bei baulichen Tätigkeiten zu berücksichtigen und beizubehalten.
- Bei der Gestaltung der Fassaden ist auf die bestehende traditionelle Typologie der Lochfassade in ausreichendem Mass Rücksicht zu nehmen. Als Materialisierung sind Holzverkleidungen oder murale Fassaden zulässig.
- Als Dachform sind in der Regel nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmen von dieser Regelbauweise sind bei einer besseren Eingliederung der Baute in die bestehende Bebauung und das Orts- und Landschaftsbild möglich.
- Der bisherige Grundsatz der höhenmässigen Staffelung der Bauten, bei welcher Sprünge von einem Geschoss in der Regel nicht überschritten werden, ist beizubehalten.
- In der Umgebung der Bauten dürfen keine neuen fremden Gestaltungselemente wie z.B. Ziergärten o.ä. errichtet werden. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 29a *Sonderbauzone Chalchofen (S-Ch)* ⁷

¹ Die Sonderbauzone Chalchofen dient dem Betrieb eines Heizkraftwerks. Es sind nur Nutzungen zugelassen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb des Heizkraftwerkes stehen.

⁷ Eingefügt durch Nachtrag vom 30. November 2022

² Es gelten die folgenden baulichen Grundmasse:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| a) Grenzabstand Hauptbauten | mindestens 4 m |
| b) Oberkant traufseitige Fassadenhöhe | höchstens 592.50 m.ü.M |
| c) Oberkant Gesamthöhe | höchstens 593.50 m.ü.M. |
| d) Gebäudelänge | höchstens 34.00 m |

³ Technisch bedingte Aufbauten dürfen nur über die in Abs. 2 festgelegten Masse hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisierbar sind. Diese dürfen maximal 4.50 m über die Firsthöhe hinausragen, sofern die Umweltgesetzgebung nicht andere Masse erfordert.

⁴ Bei Neubauten sind insbesondere die nachfolgenden Grundsätze zu verfolgen:

- a) Die Sichtbarkeit der Gebäude ist vom Sarner See sowie von Flüeli Ranft her zu minimieren. Grössere Gebäudevolumen sind so zu gestalten, dass die visuelle Wahrnehmung dieser so weit wie möglich reduziert wird.
- b) Die Volumetrie, die Dimensionierung sowie die architektonische Ausgestaltung, der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung des umgebenden Landschaftsraumes und des bestehenden Forstbetriebes auf der gegenüberliegenden Seite.
- c) Die Fassaden sind aus Holz zu gestalten.
- d) Dachaufbauten und weitere bauliche Elemente, die einer ruhigen Dachlandschaft entgegensprechen, sind auf das betrieblich notwendige zu minimieren.
- e) Wo betrieblich und technisch möglich, ist eine Staffelung der Baukörper vorzusehen.
- f) Für Kamine ist eine dunkle und matte Farbgebung zu wählen.

⁵ Die Gemeinde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Verbesserung der Eingliederung ins Landschaftsbild weiterführende Massnahmen verlangen. Es sind dies insbesondere Massnahmen zur Staffelung der Baukörper, zur Gestaltung von Dächern und Fassaden, zur Lage und Anordnung von Kleinbauten, Eingriffe in das Terrain sowie zur Anordnung von Bepflanzungen. Die Umgebungsgestaltung ist in einem detaillierten Plan aufzuzeigen.

⁶ Wird mit dem Bau des Heizkraftwerks nicht bis spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft der Sonderbauzone Chalchhofen S-Ch begonnen, so fällt die Sonderbauzone Chalchhofen S-Ch dahin und es gelten ab diesem Datum automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁷ Wird der Betrieb einer Anlage dauerhaft eingestellt (mindestens 1 Jahr durchgehend) und wird die Anlage nicht an Ort und Stelle ersetzt, sind sämtliche ober- und unterirdischen Bauten der eingestellten Anlage von der Eigentümerschaft zurückzubauen. Die Sonderbauzone Chalchhofen S-Ch der eingestellten Anlage ist wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.

⁸ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

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

¹ Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen der Öffentlichkeit bestimmt.

² Private Bauten und Anlagen sind in dieser Zone untersagt.

³ Es sind die in Art. 8 festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Die Gebäudehöhe ist von Fall zu Fall festzulegen, wobei auf eine gute Einfügung in die Nachbarschaft und das Orts- und Landschaftsbild zu achten ist. Auf den Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag kann verzichtet werden, wenn dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen.

⁴ Alle weiteren Masse legt der Einwohnergemeinderat unter gebührender Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 31 *Zone für Sportanlagen (Sp)*

¹ Die Zone für Sportanlagen dient der Erstellung öffentlicher und privater Freiluft-Sportanlagen.

² Neben Sportanlagen sind die nötigen Parkplätze und Betriebsgebäude zulässig.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 32 *Grünzone (G)*

¹ Die Grünzone dient der Gliederung des Siedlungsgebiets und der Erhaltung von Freiflächen in Erholungs- und Gewässerschutzgebieten. Sie soll Grünanlagen und Grüngürtel im Bereich des Baugebiets sowie bestehende und vorgesehene Bachläufe, Quell- und Grundwasserschutzgebiete freihalten. Kleinbauten gemäss Baugesetz, die für die Nutzung und Pflege der Grünzonenareale unerlässlich sind, sind zulässig.

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

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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

¹ Die Erholungs- und Freizeitzone ermöglicht die Erstellung von Erholungs- und Freizeitanlagen gemäss den Nutzungsbestimmungen im Anhang dieses Reglements. ⁸

⁸ Siehe Anhang 4

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

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 34 *Verkehrszone (VZ)*

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

b) Nichtbauzonen

Art. 35 *Landwirtschaftszone (Lw)*

¹ In der Landwirtschaftszone wird die Nutzung von übergeordneten Gesetzgebungen bestimmt.

² Stellung, Geschosshöhe, Form, Materialien und Farben von neuen Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der überlieferten Bausubstanz ein harmonisches Landschaftsbild gewährleistet ist.

³ Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in Hofnähe anzusiedeln oder in die bestehende Hofgruppe zu integrieren. Für Silobauten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 36 *Alpwirtschaftszone (Aw)*

¹ In der Alpwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die in direktem Zusammenhang mit der Alpwirtschaft stehen, für die Bewirtschaftung erforderlich und für den Betrieb sinnvoll angeordnet sind. Bezüglich zonenkonformer Bauten gelten die Vorgaben gemäss dem Raumplanungsgesetz sowie die 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.

³ Die Bewirtschaftung der Alpen hat sich nach den Vorgaben der Bundesgesetzgebung zu richten. Im Zentrum steht die sach- und umweltschonende standortangepasste Alpbewirtschaftung.

⁴ Die Abgrenzung zwischen Alpwirtschaftszone sowie dem Wald und den Waldweiden ist im Zonenplan generell und orientierend dargestellt.

⁵ Das Fällen von Bäumen und Baumgruppen ist bewilligungspflichtig und bedingt eine Ersatzmassnahme.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 37 *Naturschutzzone (Ns)*

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

² Als landwirtschaftliche Nutzung ist ein jährlicher Grasschnitt in der Regel nach dem 01. Juli, in den als Feuchtgebiete bezeichneten Flächen nach dem 01. September zulässig. Jede weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Beweidung, das Ausbringen von Dünger aller Art und von Klärschlamm, die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen ist nicht zulässig. Abweichende Regelungen für spezielle Gebiete werden durch individuelle Pflegepläne gemäss Abs. 6 festgesetzt.

³ Für die landwirtschaftliche Nutzung gilt die Direktzahlungsverordnung des Bundes.

⁴ Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau zonenfremder Bauten sind nicht zulässig. Wenn Bauten oder Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, kann der Einwohnergemeinderat ihre Beseitigung anordnen.

⁵ Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau, Materialablagerung u. dgl.), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen sowie die Benutzung als militärische Stellungen- und Zielräume sind unzulässig.

⁶ Soweit Naturschutzzonen im Waldareal liegen, übernehmen die Forstorgane die Schutzziele in die Waldentwicklungspläne und berücksichtigen sie bei der forstlichen Nutzung.

⁷ Auf Begehren eines Eigentümers und gestützt auf einen naturwissenschaftlich begründeten Pflegeplan kann der Einwohnergemeinderat oder das zuständige kantonale Departement die vorstehenden Zonenbestimmungen für ein in sich geschlossenes Gebiet durch eine Schutzverordnung mit abweichenden Bestimmungen ersetzen.

⁸ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 38 *Übriges Gemeindegebiet (ÜG)*

¹ Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, deren Nutzungsbestimmungen in der Zuständigkeit des Kantons liegen sowie das Gebirge

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 39 *Verkehrsflächen (VF)*

¹ Die Verkehrsfläche umfasst die ausserhalb der Bauzonen für den fahrenden und ruhenden Strassen-, Wege-, Eisenbahn- und Flugverkehr bestimmten Verkehrsbauten

und -anlagen, welche dem öffentlichen Gebrauch dienen. Bauten und Anlagen übergeordneter Verkehrsplanungen des Bundes und des Kantons gehören vollständig zur Verkehrsfläche.

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

c) Überlagerte Zonen

Art. 40 Ortsbildschutzzone (Os)

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

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

³ Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone sind frühzeitig der Gemeinde zur Begutachtung zu unterbreiten.

Art. 41 Archäologische Schutzzone (ASZ)

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten archäologischen Schutzzonen ⁹ gelten die Bestimmungen gemäss Art. 13 der kantonalen Denkmalschutzverordnung vom 30. März 1990. ¹⁰

² Vor geplanten Bodeneingriffen ist möglichst frühzeitig die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege und Archäologie zu verständigen.

Art. 42 Freihaltezone (FZ)

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

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

Art. 43 Gefahrenzone (GF)

¹ Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Überschwemmungen, Steinschlag, Rutschungen, Lawinen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete. Massgebend für Gefahrenart und -intensität sind die Gefahrenkarte und der dazugehörige Bericht.

⁹ Siehe Anhang 3

¹⁰ GDB 451.21

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.

⁴ Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit geringer Gefährdung (gelb) hat die Bauherrschaft aufzuzeigen, wie er dieser Gefährdung begegnet. Falls nötig, verfügt die zuständige Behörde mit Auflagen entsprechende Massnahmen. Bei Sonderrisiken und Sonderobjekten gelten die gleichen Bestimmungen wie innerhalb von Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau).

⁵ Der Nachweis, dass dem Schutz vor den Naturgefahren genügend Rechnung getragen wird, ist vom Gesuchsteller zu Handen der Baubewilligungsbehörde zusammen mit dem Baugesuch zu erbringen.

d) Schutzobjekte

Art. 44 *Naturobjekte*

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

² In den Schilfbereichen sind Veränderungen des Ufers und der Zugang zum Wasser unzulässig. Ausgenommen sind ökologische Aufwertungen unter fachkundiger Leitung. Die Beurteilung und Bewilligung derartiger Veränderungen obliegt dem zuständigen kantonalen Departement.

³ Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann der Einwohnergemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Bewilligungen von Eingriffen zur Beseitigung von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen erteilt die zuständige kantonale Behörde, Rodungsbewilligungen der Regierungsrat.

⁴ Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege der Naturobjekte ist unter Berücksichtigung von Abs. 1 und 2 gewährleistet.

⁵ Der Bestand an hochstämmigen Obstbäumen ist nach Möglichkeit zu erhalten. Der Einwohnergemeinderat ist ermächtigt, im Bedarfsfall Bestimmungen zu deren Schutz zu erlassen.

Art. 45 *Kulturobjekte*

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte von lokaler Bedeutung sind gemäss der kantonalen Denkmalschutzverordnung geschützt. Sie sind zu schonen und in ihrer schutzwürdigen Substanz sowie in ihrer charakteristischen Eigenart zu erhalten.

² Für den Schutz der im Zonenplan orientierend dargestellten Kulturobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung ist der Kanton zuständig.

VI. Quartierpläne

Art. 46 *Inhalt*

¹ Der Quartierplan umfasst den Quartiererschliessungs- und den Quartiergestaltungsplan.

² Der Quartiererschliessungsplan umfasst:

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

³ Der Quartiergestaltungsplan umfasst:

- a) Gestaltungsplan im Massstab 1:500 oder 1:200 mit Festlegung der Bauweise in Bezug auf Funktion, Grösse und Stellung der Bauten, Geschosszahl, Dachform, Firstrichtung, Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Kinderspielplätze, generelle Angaben über Bepflanzung, Eintrag der generellen Masse, der Koten (Eingang, Eingangsgeschoss, Dach, Plätze usw.) und evtl. der Bruttogeschossfläche jeder Baute.
- b) Schnitte im Massstab 1:500 oder 1:200. Darstellung der wichtigsten Geländeschnitte mit Eintragung der Bauten, den gewachsenen und geplanten Terrainlinien.
- c) Bericht und besondere Bauvorschriften mit Beschreibung der Planungsidee, Festlegung der unter lit. a angestrebten Bauweise mittels spezieller Vorschriften usw.
- d) Modell (je nach Gegebenheit)
Darstellung der Topografie, der Erschliessung und der Überbauung im Massstab 1:500 oder 1:200.
- e) Lärmschutznachweis, sofern es ein lärmbelastetes Gebiet betrifft.
- f) Materialwahl und farbliche Gestaltung.
- g) Massnahmen für behindertengerechtes Bauen.
- h) Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, zentrale Energieerzeugungsanlagen.

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

Art. 47 Quartierplanpflicht

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

² Zusätzliche gebietsspezifische Anforderungen für quartierplanpflichtige Gebiete sind im Anhang des Baureglements aufgeführt.

Art. 48 Quartiererschliessungspläne

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

Art. 49 Quartiergestaltungspläne

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

- Gebäude- und Firsthöhen, Geschosszahlen, Ausnützung
- Vordere, hintere und seitliche Baulinien,
- Gestaltungsbaulinien,
- Dach- und Fassadengestaltung,
- Gestaltung von Grünanlagen wie Uferpartien, Parks, Kinderspielplätze usw.

² Die Erstellung der Quartierpläne und speziellen Bauvorschriften erfolgt mit Zustimmung des Einwohnergemeinderates durch die Grundeigentümer oder durch den Einwohnergemeinderat.

³ Zuständigkeit und Verfahren richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.

⁴ Von den Vorschriften dieses Reglements kann insbesondere in Bezug auf Gebäudeabstände, Gebäudelängen und Gebäudehöhen abgewichen werden, wenn:

- die einheitliche Bauweise garantiert ist,
- ein architektonisch, ortsbaulich und verkehrstechnisch gutes Projekt vorliegt,
- die Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung, Lärmschutz usw.) gebührend berücksichtigt sind,
- vermehrte Freiflächen und in den Wohngebieten ausreichende Spielplätze für Kinder und Familiengärten vorgesehen sind,
- die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und wenn möglich unter Terrain angelegt werden,
- Fussgänger- und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt werden,
- das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁵ Für eine solche Überbauung nach einem Quartiergestaltungsplan kann die zonen-gemässe Ausnützung um maximal 10 Prozent, bei verdichteter Flachbauweise in den Zonen D II, W/WG 2-3, W 2 um 20 Prozent erhöht sowie die zonengemässe Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe überschritten werden.

⁶ Wenn Anspruch auf eine erhöhte Ausnützung erhoben wird, sind zusätzlich zum Quartiergestaltungsplan folgende Unterlagen einzureichen:

- genereller Grundrissnachweis im Massstab 1:200 der Wohngeschosse (ausser für freistehende Einfamilienhäuser);
- Berechnung der Bruttogeschossflächen, der anrechenbaren Grundstückfläche und der Ausnützungsziffer;
- Gebäude- und Wohnungsverzeichnis;
- Nachweis der Autoabstellplätze und der Flächen für Kinderspielplätze und Familiengärten.

⁷ Die Unterlagen sind durch den Gesuchsteller, den Planverfasser und den (die) Grundeigentümer zu unterzeichnen und vierfach einzureichen. Je nach den Verhältnissen kann der Einwohnergemeinderat weitere Unterlagen anfordern, wie Schatten-diagramme, Fotomontagen, Vorschlag für Baulandumlegung usw.

VII. Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen

Art. 50 *Bewilligungsverfahren*

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

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

³ Wo es die Rücksichtnahme auf Nachbargrundstücke erfordert, kann der Einwohnergemeinderat die Darstellung der Anschlusspartien benachbarter Fassaden zeichnerisch oder im Modell verlangen, wie er auch berechtigt ist, weitere Unterlagen (wie statische Berechnungen, Modelle usw.) zu fordern, wenn sie zur Beurteilung eines Baugesuches nötig erscheinen.

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

Art. 51 *Bauaufsicht*

¹ Der Einwohnergemeinderat sorgt für die Einhaltung der Baugesetz- und Bauregle-

ments-Vorschriften. Er und die von ihm bezeichneten Organe sind berechtigt, die Baukontrolle durchzuführen und die betroffenen Grundstücke zu betreten. Hierfür sind ihm rechtzeitig anzuzeigen:

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

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

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

- Die Energievorschriften eingehalten werden;
- Die Brandschutzvorschriften eingehalten werden;
- Den Naturgefahren Rechnung getragen wird.

⁴ Die Einforderung weiterer Bestätigungen bleibt vorbehalten.

Art. 52 *Beanspruchung öffentlichen Grundes*

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

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

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

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

Art. 53 *Gebühren*

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

Art. 54 *Inkrafttreten*

¹ Der Einwohnergemeinderat bestimmt, wann dieses Reglement in Kraft tritt. ¹²

² Dieses Reglement unterliegt dem obligatorischen Referendum und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Sachseln, 28. November 2021

EINWOHNERGEMEINDERAT SACHSELN

Der Gemeindepräsident: Knut Hackbarth

Der Gemeindeschreiber: Toni Meyer

Angenommen an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021

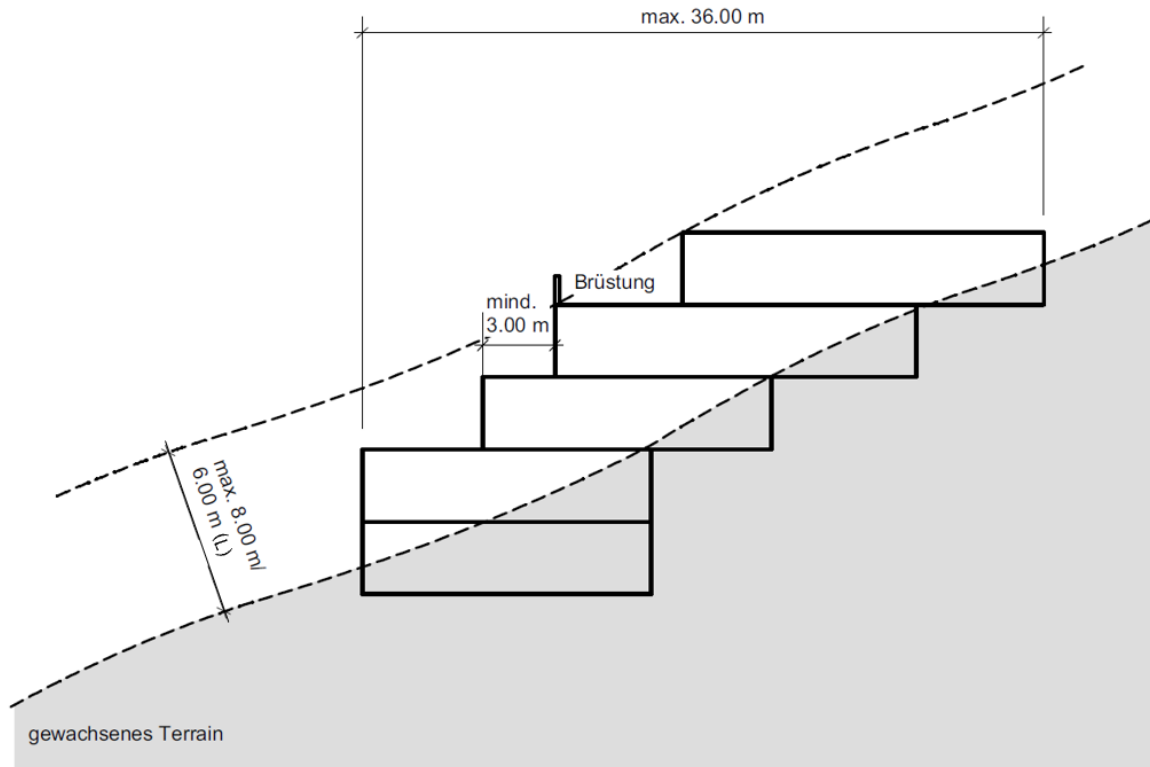
Vom Regierungsrat genehmigt am 07. Februar 2023

¹¹ Siehe Anhang 7

¹² In Kraft seit 09.03.2023

Anhang 1

Skizze zu Art. 22 Terrassenhäuser



Anhang 2

Kulturobjekte von lokaler Bedeutung

(verbindlicher Bestandteil des Baureglements)

Nr.	Objekt Name	Strasse, Ortsbezeichnung	Haus Nr.	Parzelle Nr.
102	Wohnhaus, ehem. mit Ladengeschäft	Bahnhofstrasse Sachseln	6	310
104	Aufnahmegebäude der SBB mit Schuppenstation	Bahnhofstrasse, Sachseln	--	241
105a	Wohn- und Geschäftshaus	Brünigstrasse, Sachseln	98	299
105b	Nebengebäude	Brünigstrasse, Sachseln	98	299
107	Laufbrunnen	Brünigstrasse, Sachseln	--	722
108	Wohnhaus	Brünigstrasse, Sachseln	118	425
112	Laufbrunnen	Chilchgasse, Sachseln	--	396
113	Wohn- und Geschäftshaus	Dominiweg, Sachseln	2	330
115	Wohnhaus mit Molkerei	Edisriederstrasse, Sachseln	4	328
116a	Gartenhäuschen/Holzschopf	Edisriederstrasse, Sachseln	13a	341
116b	Laufbrunnen	Edisriederstrasse, Sachseln	13a	341
119	Wohnhaus	Türliweg, Sachseln	9	1947
120	Wohnhaus, ehem. mit Molkerei	Dossen, Flüeli-Ranft	--	1486
121	Kaplanei	Flüeli-Ranft	--	1452
122	Wohnhaus "alte Post"	Flüeli-Ranft	--	1445
123	Primarschulhaus mit Kindergarten	Flüeli-Ranft	--	1450
124	Doppelwohnhaus	z'Flüe, Flüeli-Ranft	--	1464/1463
125	Alte Salzbrunnenbrücke	Flüelistrasse, Sachseln	--	1237/1246
126	Liechtägelbrücke	Unterbächen, Flüeli-Ranft	--	1562
129	Wohnhaus "Lisihaus"	Gersmattstrasse, Steinen	6	691
139	Wohnhaus und Spicher Bunzli	Flüelistrasse, Sachseln	35	1158
143	Doppelwohnhaus	Brünigstrasse, Sachseln	63/65	223/224
145	Heustall	Blattigässli, Büel	13	413
156	Wohnhaus	Stockenmatt, Edisried	--	499
158	Wohnhaus Obere Turmmatt	Turmmattweg, Edisried	7	593
171	Wohnhaus Ewilmatte	Brünigstrasse, Ewil	228	620
173	Wohnhaus s'Jöris"	Brünigstrasse, Ewil	252	614
180	Wohnhaus	Unterbächen, Flüeli-Ranft	--	1235
185	Mosterei und Schnapsbrennerei	Lengacher, Flüeli-Ranft	--	1360
186	Wohnhaus	Lengacher, Flüeli-Ranft	--	1219
207	Wohnhaus	Brünigstrasse, Sachseln	116	244
300	Helgenstöckli	Ranftweg, Flüeli-Ranft		1490
301	Wegkreuz	Dossen, Flüeli-Ranft		1488

Anhang 3

Archäologische Schutzzonen

(verbindlicher Bestandteil des Baureglements)

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

Anhang 4

Zulässige Nutzungen in der Erholungs- und Freizeitzone

(verbindlicher Bestandteil des Baureglements)

Gebiet Nr.	Ort	Zweck
1	Bitzi	Seeweg für Fussgänger
2	Goldmattli	Seeweg für Fussgänger
3	Bahnhof	Park- mit Bootssteganlage und Schiffstation, Liegewiese, Seezugang, Fussgängererschliessung über den Seeweg
4	Chellersmatt	Parkanlage mit Liegewiese, Seezugang, Fussgängererschliessung über den Seeweg
5	Seerose/Feld	Parkanlage mit Spielplatz, Seezugang, Fussgängererschliessung über den Seeweg
6	Stucklistrasse/Strandbad	Strandbad mit zweckmässigen Infrastrukturanlagen (Umkleidekabinen, Toiletten, Beach-Volleyball Feld, Liegewiese, etc.), Fussgängererschliessung über den Seeweg
7	Zünli/Feld	Parkanlage mit Liegewiese, Seezugang, Fussgängererschliessung über den Seeweg
8	Widi	Parkanlage mit Liegewiese, Seezugang, Fussgängererschliessung über den Seeweg
9	Ewilmatte (Camping)	Strandbad für Campinggäste, Parkanlage mit Liegewiese für Campingnutzer (keine öffentliche Nutzung)
10	Bootshafen Ewil	Bootssteg- und Parkanlage mit Liegewiese, Seezugang, Fussgängererschliessung über den Seeweg
11	Hintereschlen	Seeweg mit Bootssteganlage
12	Dorfplatz	Platzgestaltung, Infrastruktur für öffentliche Information und Veranstaltungen, Erschliessung für den Langsamverkehr, Bepflanzung mit Baumreihen und Sträucher (einheimisch), max. 12 öffentliche Parkplätze
13	Flüeliplatz I	Parkanlage mit Erschliessungszweck, Tourismusnutzung, Restauration, Verkauf
14	Herrenmattli (Parz 1455)	Parkanlage mit Erschliessungszweck, Parkierungsanlage
15	Flüeliplatz II (Parz 1466)	Parkanlage

Anhang 5

Zusätzliche Anforderungen für quartierplanpflichtige Gebiete (gemäss Art. 48)

(verbindlicher Bestandteil des Baureglements)

Ortsbezeichnung

Anforderungen

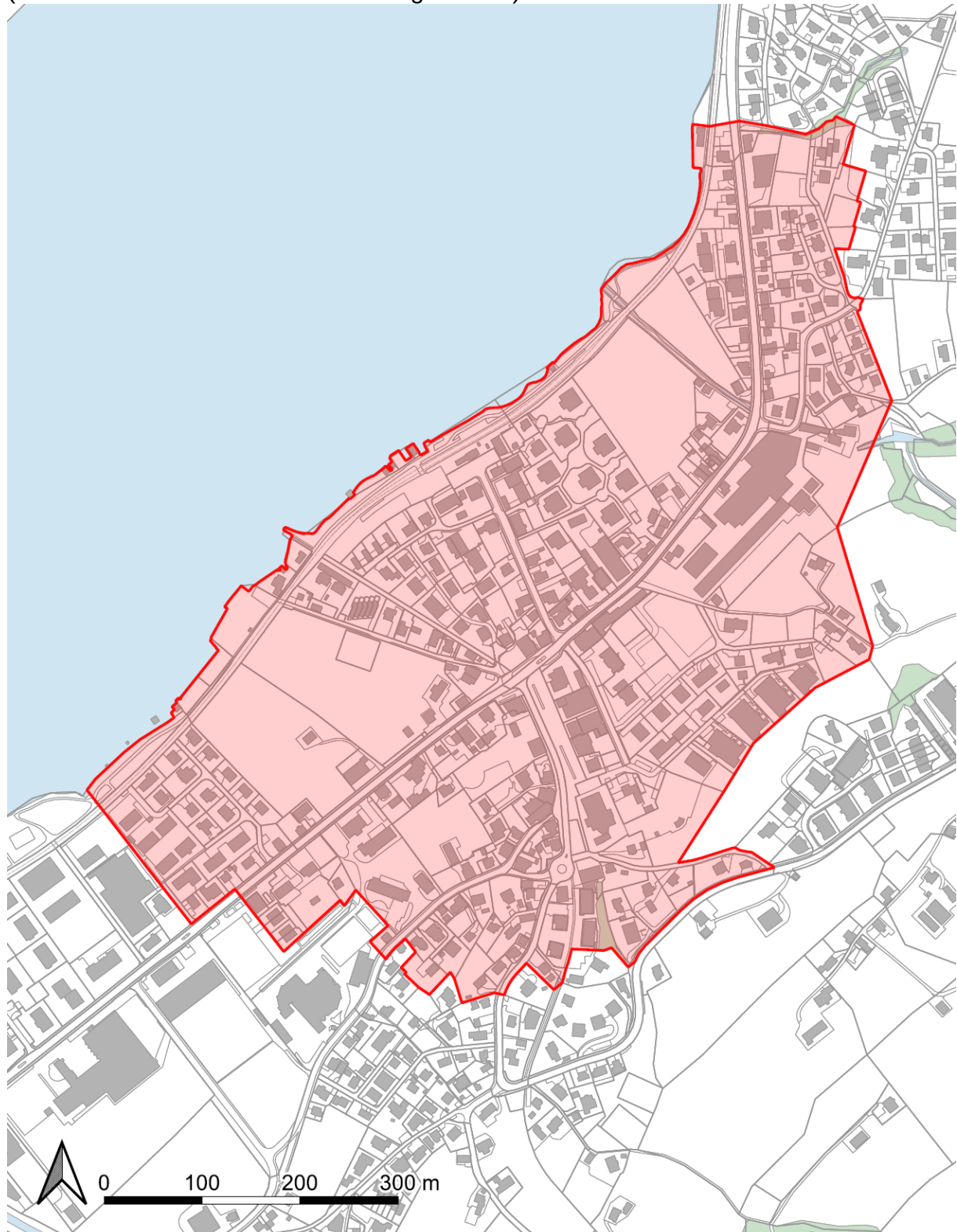
Areal Reinhard AG

- Berücksichtigung des Ortsbilds;
- Erste Bautiefe von der Brünigstrasse her (Ortsbildschutzzone) nur mit Gebäuden, welche mit der baulichen Struktur und Typologie der angrenzenden Gebiete und jener auf der gegenüberliegenden Seite der Brünigstrasse korrespondieren;
- Rampen für die Anlieferung und die entsprechenden Verkehrszonen für die Lastwagen nicht in der ersten Bautiefe (Ortsbildschutzzone);
- Bauliche Zäsur zwischen der Wohn- und Gewerbezone und der Industrie- und Gewerbezone;
- Lärmschutznachweise im Rahmen des Quartierplanverfahrens;
- Gewerbeanteil von mindestens 20 % der realisierten Ausnutzung. Der Gewerbeanteil ist vorzugsweise im Sockelgeschoss anzuordnen;
- Freihaltebereich zur Brünigstrasse für einen Fussgängerübergang mit Mittelinsel;
- Ausgeglicherer Wohnungsmix mit einer dem Wohnungstyp durchschnittlichen Wohnfläche;
- Es ist ein Gebiet zur Siedlungsentwicklung nach innen. Entsprechend ist die maximale Ausnutzung unter anderem unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen anzustreben;
- Im Quartierplangebiet sind ausserhalb der Ortsbildschutzzone mindestens 4 Vollgeschosse anzustreben, soweit dies mit dem ISOS-Ortsbild von nationaler Bedeutung vereinbar ist.

Anhang 6

Perimeter reduzierte Parkplätze gemäss Art. 15 Abs. 4

(verbindlicher Bestandteil des Baureglements)



 Perimeter reduzierte Parkplätze gemäss Art. 15 Abs. 4

**Reglement
über die Erhebung von Gebühren
im Baubewilligungsverfahren**

vom 05. April 1993 ¹

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

folgendes Reglement

Art. 1 *Grundsatz*

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

Art. 2 *Gebührenpflicht*

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

Art. 3 *Gebührenansätze*

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

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

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

- b) Für Vorabklärungen, Vorentscheide, Baugesuchsabweisungen, Quartierpläne und Kleinstbauten setzt der Einwohnergemeinderat die Gebühr nach Aufwand fest, wobei die Mindestgebühr CHF 50.00 beträgt.
- c) Für Verfügungen und Entscheide im Einsprache- und im Wiedererwägungsverfahren kann der Einwohnergemeinderat eine Spruchgebühr von mindestens CHF 100.00 erheben.

Art. 4 *Gebührenanpassung*

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

Art. 5 *Verzicht*

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

Art. 6 *Übergangsbestimmungen*

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

Art. 7 *Inkrafttreten*

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

Sachseln, 05. April 1993

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

Angenommen an der Gemeindeversammlung vom 14. Mai 1993

Vom Regierungsrat genehmigt am 29. Juni 1993

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

² Geändert durch Nachtrag am 08. Juni 2009

³ Geändert durch Nachtrag am 08. Juni 2009