

**Einwohnergemeinde  
Lungern**

## **Bau- und Zonenreglement**

**beschlossen von der Gemeindeversammlung am 25. Februar 1990  
genehmigt mit RRE Nr. 366 am 10. Juli 1990  
Stand 25. Januar 2012**

Druck  
25.01.2012

# **INHALTSVERZEICHNIS**

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

---

Art. 1	Zweck
Art. 2	Geltungsbereich
Art. 3	Rechtscharakter
Art. 4	Zuständige Behörde
Art. 5	Gebühren

## **2. Teil      **Baubewilligungsverfahren****

---

Art. 6	Bewilligungspflicht
Art. 7	Vorentscheid
Art. 8	Baugesuch
Art. 9	Baugespann
Art. 10	Meldepflicht
Art. 11	Baukontrollen
Art. 12	Planänderungen
Art. 13	Wechsel des Bauherrn oder Grundeigentümers

## **3. Teil      **Begriffsdefinitionen sowie allgemeine für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften****

---

### **1.            SCHRANKEN DER EIGENTUMS- UND BESITZAUSÜBUNG**

Art. 14	Sicherheit und Sauberkeit bei Bauplätzen
Art. 15	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund

### **2.            GRUNDANFORDERUNGEN AN DIE GRUNDSTÜCKNUTZUNG**

Art. 16	Baureife und Erschliessung
Art. 17	Grundsätze des Neu- und Ausbaus der Verkehrsanlagen
Art. 18	Erschliessungsstrassen in Bauzonen
Art. 19	Grundstückzufahrten
Art. 20	Autoabstellplätze

### **3.            DEFINITION UND MESSWEISEN ZUR ZULÄSSIGEN BAULICHEN GRUNDSTÜCKNUTZUNG**

#### **3.1          Nutzungsziffern**

Art. 21	Ausnutzungsziffer
---------	-------------------

#### **3.2          Baulinien**

Art. 22	Baulinien
---------	-----------

**3.3 Abstände**

- Art. 23 Abstände
- Art. 24 Gewässerabstand
- Art. 25 Grenzabstand

**3.4 Gebäudedimensionen**

- Art. 26 Fassadenhöhe, Firsthöhe
- Art. 27 Geschosse
- Art. 28 Gebäudelänge

**4. GRUNDANFORDERUNGEN AN GEBÄUDE UND UMGEBUNG**

**4.1 Eingliederung**

- Art. 29 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- Art. 30 Hecken
- Art. 31 Kommunale Schutzobjekte

**4.2 Gebäudegestaltung**

- Art. 32 Dachgestaltung
- Art. 33 Fassadengestaltung

**4.3 Gesundheit und Sicherheit**

- Art. 34 Wohnhygiene
- Art. 35 Kinderspielplätze
- Art. 36 Verbot von Emissionen
- Art. 37 Emissionsschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten
- Art. 38 Sicherheit

**4. Teil Besondere Bestimmungen für die einzelnen Zonen**

---

Art. 39	Zoneneinteilung	
Art. 40	Zonenpläne	
Art. 41	Etapplierung der Bauzonen	
Art. 41a	Quartierplanpflicht	
Art. 42	Lärmempfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen	
Art. 43	Lärmbelastete Gebiete	
Art. 44	Erstwohnungsanteil	
Art. 45	Dorfkernzone	D
Art. 46	Ortsbildschutzzone	O
Art. 47	Dreigeschossige Wohnzone	W3
Art. 48	Zweigeschossige Wohnzone	W2
Art. 49	Spezialzone Bahnhofgebiet	SB
Art. 50	Spezialzone Schwendlen	SS
Art. 50a	Sonderbauzone Chälrütirank	SCH
Art. 51	Gewerbezone / Industrie- und Gewerbezone	G/IG
Art. 51a	Unterirdische Gewerbezone	UG
Art. 52	Zone für öffentliche Anlagen	ÖA
Art. 53	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF
Art. 53a	Überlagernde Zone Unterkunft	ÜZU

Art. 54	Materialabbau- und Deponiezone	MD
Art. 55	Landwirtschaftszone	L
Art. 56	Alpwirtschaftszone	A
Art. 57	Freihaltezone	F
Art. 58	Wintersportzone	WS
Art. 59	Übriges Gebiet	ÜG
Art. 59a	Reservezone	RZ
Art. 60	Überlagerter Ortsbilschutz	OÜ
Art. 61	Gefahrenzone	GA
Art. 62	Gewässerraumzone	GR
Art. 62a	Archäologische Schutzzone	AS

## **5. Teil      Ausnahmen von den Bestimmungen dieses Reglements**

---

Art. 63      Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen

## **6. Teil      Quartierplanung**

---

Art. 64      Quartierplan

## **7. Teil      Übergangs- und Schlussbestimmungen**

---

Art. 65      Übergangsrecht  
Art. 66      Strafbestimmungen und Verantwortlichkeit  
Art. 67      Rechtsmittel  
Art. 68      Inkrafttreten

### **Anhang 1**

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

### **Anhang 2**

Freihaltezone

### **Anhang 3**

Abstände

### **Anhang 4**

Naturschutzobjekte von kantonaler Bedeutung

### **Anhang 5**

Bau- und Kulturdenkmäler von nationaler und kantonaler Bedeutung

### **Anhang 6**

Intensität der gravitativen Prozesse

Die Einwohnergemeinde Lungern erlässt, gestützt auf Art. 17.1 bis 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 12. Juni 1994 und unter Vorbehalt des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

## **1. Teil    Allgemeine Bestimmungen**

---

### **Art. 1    Zweck**

1. Das Bau- und Zonenreglement bezweckt die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde Lungern
2. Insbesondere dient es dazu:
  - a) den Boden haushälterisch und schonungsvoll zu nutzen.
  - 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 Tourismus und Gewerbe zu wahren.

### **Art. 2    Geltungsbereich**

Das 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.

### **Art. 4    Zuständige Behörde <sup>1</sup>**

1. Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.
2. Bauvorhaben, die eine wesentliche Veränderung des Terrains oder eine größere Gebäudeveränderung zur Folge haben, sind der kommunalen Natur- und Heimatschutzkommission zu unterbreiten. <sup>2</sup>
3. Der Gemeinderat ist berechtigt, wichtige Baufragen, sowie größere Bauvorhaben durch neutrale Fachleute begutachten zu lassen.

---

<sup>1</sup> *Delegation der Bewilligung von Bauvorhaben von geringer Bedeutung gestützt auf Art. 7 Abs. 3 BauG gemäß GR-Beschluss vom 15.12.1997 an die Baukommission.*

<sup>2</sup> *Baugesuche, die unter Schutz gestellte Objekte oder solche in Schutzgebieten gemäß der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz betreffen, sind von der Baubewilligungsbehörde an die kantonale Koordinationsstelle weiterzuleiten (Beschluss von der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 1996).*

## **Art. 5 Gebühren**

1. Der Gemeinderat erhebt für die Prüfung von Baugesuchen inklusive Baukontrollen und für Gutachten entsprechend der Bausumme und dem Aufwand eine Gebühr.
2. Der Gemeinderat erhebt für die vorübergehende oder dauernde Benützung von öffentlichem Grund eine Gebühr.<sup>1</sup>
3. Er erlässt ein diesbezügliches Reglement.<sup>2</sup>

## **2. Teil Baubewilligungsverfahren**

---

### **Art. 6 Bewilligungspflicht**

Die Bewilligungspflicht für bauliche Maßnahmen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kant. Baugesetzes. In Ergänzung dazu sind bewilligungspflichtig:

- a) Nutzungsänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen.
- b) Wesentliche Veränderungen der Umgestaltung von Bauten und Anlagen.
- c) Errichtung von Silos.
- d) Anlage und Veränderung von Werk-, Lager- und Ablagerungsplätzen.
- e) Solaranlagen, Satellitenempfangsantennen und Außenreklamen an geschützten Kulturobjekten oder mit mehr als 1,00 m<sup>2</sup> Fläche.<sup>3</sup>
- f) Abparzellierung überbauter oder teilüberbauter Grundstücke, ausgenommen bei Enteignung.

### **Art. 7 Vorentscheid**

1. Über die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens kann vor Einreichen eines Baugesuches ein Vorentscheid des Gemeinderates eingeholt werden. Mit dem Gesuch sind jene Unterlagen einzureichen, welche für die Beurteilung der vorgelegten Fragen nötig sind.
2. Der Vorentscheid bindet den Gemeinderat nur hinsichtlich der behandelten Fragen und unter Vorbehalt der Rechte Dritter. Die Geltungsdauer des Vorentscheides beträgt höchstens 18 Monate.

### **Art. 8 Baugesuch<sup>4</sup>**

Für Form, Umfang und Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und der Verordnung zum Baugesetz.

Für ordentliche Baugesuche sind die Unterlagen in 4-facher Ausführung einzureichen. Für Gesuche in Ortsbildschutzgebieten sind 5 Exemplare und in Obsee sind 6 Exemplare nötig.

Für Gesuche im vereinfachten Verfahren sind die Unterlagen in 2-facher Ausführung einzureichen.

---

<sup>1/2/3/4</sup> revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 1996

### **Art. 9 Baugespann**

1. Für alle Bauvorhaben über dem gewachsenen Boden und für bewilligungspflichtige Terrinaufschüttungen sind vor der Bekanntmachung des Baugesuches Baugespanne aufzustellen, welche Lage und Gestalt der künftigen Baute oder Terrainveränderung klar erkennen lassen.<sup>1</sup>
2. Bei der Ausstreckung des Baugespannes sind die Grenzpunkte freizulegen oder zu markieren, nötigenfalls ist der Grundbuchgeometer beizuziehen.
3. Nach der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches ist das Baugespann innert 30 Tagen zu entfernen.

### **Art. 10 Meldepflicht**

1. Es sind folgende Baustadien schriftlich anzuzeigen:
  - a) Erstellung des Schnurgerüsts bzw. der Beginn der Maurerarbeiten.
  - b) Fertigstellung der Werkleitungen (vor dem Eindecken der Gräben).
  - c) Fertigstellung des Rohbaus und der Feuerungsanlagen (vor Beginn der Verputzarbeiten).
  - d) Fertigstellung der Bauten und Anlagen (vor deren Bezug).
  - e) Fertigstellung der Umgebungsgestaltung.
2. Für Folgen, die aus versäumter Meldung entstehen, haftet der Bauherr.

### **Art. 11 Baukontrollen**

1. Die vom Gemeinderat bestimmten Organe prüfen innert 3 Tagen nach Eingang der Meldung, ob die Bauausführung der Baubewilligung entspricht.
2. Wird unberechtigterweise mit der Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen begonnen, so verfügt der Gemeinderat sofort die Einstellung der Arbeiten.<sup>2</sup>
3. Widerspricht die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen, so setzt die Baubewilligungsbehörde Bauherrschaft und Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes oder zur Einreichung eines Gesuches um nachträgliche Baubewilligung.<sup>3</sup>

### **Art. 12 Planänderungen**

1. Für die Ausführung der Bauten und Anlagen sind die genehmigten Pläne verbindlich.
2. Für jede wesentliche Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht.

### **Art. 13 Wechsel des Bauherrn oder Grundeigentümers**

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

## **3. Teil Begriffsdefinitionen sowie allgemeine für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften**

---

### **1. SCHRANKEN DER EIGENTUMS- UND BESITZAUSÜBUNG**

#### **Art. 14 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.

#### **Art. 15 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund**

1. Erfordert es das öffentliche Interesse, können Kanton und Gemeinden sowie Wasser- und Energieversorgungsunternehmen auf Privatgrundstücken und an privaten Bauten unentgeltlich Zeichen und Einrichtungen wie Straßentafeln, Verkehrssignale, Hinweistafeln für Verteilnetze, Vorrichtungen für Beleuchtungen, Hydranten usw. anbringen lassen. Dabei sind die Wünsche der betroffenen Grundeigentümer für Art und Standort der Anbringung soweit als möglich zu berücksichtigen.
2. Die Kosten für Erstellen, Unterhalt, Verlegen und Entfernen dieser Anlagen einschließlich der notwendigen Anpassungsarbeiten tragen die Berechtigten.

### **2. GRUNDANFORDERUNGEN AN DIE GRUNDSTÜCKNUTZUNG**

#### **Art. 16 Baureife und Erschliessung**

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

2. Baureif ist ein Grundstück, wenn:

- a) es erschlossen ist,
- b) durch die geplante Baute oder Anlage keine noch fehlenden oder anzupassenden verbindlichen Pläne und Vorschriften nachteilig beeinflusst werden und
- c) eine allenfalls notwendige Landumlegung oder Grenzregulierung nicht erschwert oder verunmöglicht wird.

3. Ein Grundstück ist erschlossen, wenn:

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

### **Art. 17 Grundsätze des Neu- und Ausbaus der Verkehrsanlagen**

1. Für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen ist der kommunale Verkehrsrichtplan maßgebend.
2. Die Namensgebung für alle Straßen, Wege und Plätze ist Sache des Gemeinderates, der begründete Wünsche nach Möglichkeit zu berücksichtigen hat. Die kantonale Nomenklaturkommission ist anzuhören.

### **Art. 18 Erschliessungsstrassen in Bauzonen**

1. Erschliessungsstrassen sind in der Regel als Straße mit zwei Fahrstreifen auszubilden. (Breite 4.50 m)<sup>1</sup>
2. Die höchstzulässige Steigung beträgt 12%, in Kurven am Innenrand gemessen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.
3. Stichstraßen (Sackgassen, die Wohnquartiere mit höchstens 20 Wohneinheiten erschliessen, dürfen als einstreifige Straße ohne Gehweg angelegt werden. Solche Straßen haben eine Breite von mindestens 3,00 m, beidseitig ein mindestens 0,50 m breites Bankett sowie die erforderlichen auf Sichtdistanz angeordneten Ausweichstellen und Wendepunkte aufzuweisen. Es muss sichergestellt sein, dass im Straßenraum keine Fahrzeuge abgestellt werden. Der Einmündungsbereich in eine übergeordnete Straße ist auf eine Länge von mindestens 10,00 m zweistreifig auszubilden.
4. In der Ortsbildschutzzone sind die Ansprüche des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit gegeneinander abzuwägen.

---

<sup>1</sup>

revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 1996

### **Art. 19 Grundstückzufahrten**

1. Grundstückzufahrten haben den Anforderungen an Erschliessungsstrassen zu genügen. Der Gemeinderat kann Abweichungen zulassen, wenn der Endausbau der Straße durch die einstweilen bloß teilweise Ausführung nicht beeinträchtigt wird und keine Gefährdung der Benutzer der Straße eintritt.
2. Für die öffentlichen Dienste, insbesondere die Feuerwehr, muss der unmittelbare Zugang zu Gebäuden gewährleistet sein. Im übrigen kann die Zufahrt bei den Autoabstellplätzen enden, wenn diese nicht mehr als 60,00 m von den am entferntesten liegenden Gebäuden angeordnet sind.

### **Art. 20 Autoabstellplätze**

1. Bei Wohnbauten sind pro Wohnung mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche 1 ½ Abstellplätze zu erstellen, wobei Bruchteile von Abstellplätzen aufzurunden sind. Wohnungen, die weniger als 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche aufzuweisen, benötigen nur 1 Abstellplatz. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens 1 Besucherabstellplatz pro 4 Wohnungen zu erstellen.
2. Bei anderen Nutzungen (Gewerbebetrieben, Büroräume, Läden, Cafés, Restaurants etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund der Normen des Verbandes Vereinigung Schweizerischer Straßenfachleute (VSS) fest.
3. Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine größere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen. In der Ortsbildschutzzone kann er die Anzahl der Abstellplätze beschränken.
4. Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmäßig zusammenzufassen und abseits des Straßenraumes auf privatem Grund zu realisieren. Offene Abstellplätze 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.
7. Kann auf privatem Grund nicht ausreichend Parkfläche geschaffen werden, ist der Gemeinderat ermächtigt, gegen Entschädigung von dieser Verpflichtung zu entbinden. Für die Ablösesumme ist an geeigneter Stelle Parkraum zu schaffen. Der Gemeinderat erlässt einen entsprechenden Tarif, welcher dem obligatorischen Referendum untersteht.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 1996

### **3. DEFINITION UND MESSWEISEN ZUR ZULÄSSIGEN BAULICHEN GRUNDSTÜCKNUTZUNG**

#### **3.1 Nutzungsziffern**

##### **Art. 21 Ausnutzungsziffer<sup>1</sup>**

1. Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstücksfläche. 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 und 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.

Nicht angerechnet werden:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen sowie Zivilschutzräume.
- b) Heizräume, Räume für Energiespeicher und Brennstofflagerräume.
- c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage.
- d) mehrheitlich unter Terrain liegende Lagerräume oder ständige Arbeitsplätze.
- e) Geschossflächen, über welchen die lichte Raumhöhe weniger als 1,70 m beträgt.
- f) Korridore, Treppen, Podeste und Lifte, soweit sie im betreffenden Geschoss keine anrechenbaren Räume erschliessen.
- g) Bastel-, Fitness- und Saunaräume und dgl. im Ausmaß von höchstens 16 m<sup>2</sup> im Untergeschoss von Einfamilienhäusern oder entsprechende Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen.
- h) Bastel-, Fitness- und Saunaräume und dgl. im Ausmaß von höchstens 16 m<sup>2</sup> im Untergeschoss von Einfamilienhäusern oder entsprechende Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen.
- i) überdeckte offene Dachterrassen, offene Erdgeschosshallen sowie offene, ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- k) unbeheizte Wintergärten im Ausmaß von höchstens 16 m<sup>2</sup>, die durch die Außenwand vom übrigen Gebäude abgetrennt sind.
- l) bei bestehenden Bauten die zusätzliche äußere Wärmeisolation einschließlich der Schutzschicht, wenn damit die Anforderungen an die Wärmeisolation erfüllt werden.

<sup>1</sup>

revidiert an der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 1997

3. Können bei altrechtlichen Bauten ungenützte Räume oder durch den Aufbau eines Schrägdaches entstehende Räume infolge der maßgebenden Ausnutzungsziffer nicht ausgebaut werden, so kann der Gemeinderat im Einzelfall, unter Würdigung aller übrigen Interessen, eine angemessene Mehrausnutzung bewilligen.

## **3.2 Baulinien**

### **Art. 22 Baulinien**

1. Die Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke.
2. Sie gelten für Neubauten und auch für bestehende Bauten, namentlich bei deren Wiederaufbau.
3. Vorbauten wie Treppen, Erker, Balkone und sonstige Gebäudevorsprünge, dürfen höchstens 1,00 m über die ordentliche Baulinien entlang Straßen hinausragen. An anderen Gebäudeteilen, die über die Baulinien hinausragen, dürfen außerdem ordentlichen Unterhalt keine Veränderungen (An-, Um- und Aufbauten) vorgenommen werden.<sup>1</sup>

## **3.3 Abstände**

### **Art. 23 Abstände**

Für Abstände gegenüber Straßen, Wald, Bahnlinien und Hochspannungsleitungen gelten die Mindestmaße und Messvorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetze (Auflistung und Hinweise: siehe Anhang 3).

### **Art. 24 Gewässerabstand**

1. Gebäude haben einen Abstand von 20,00 m vom Seeufer (Kote 688.17 m.ü.M.) einzuhalten. Bestehenden Bauten im Unterabstand ist Bestand und Wiederaufbau im Ausmaß des Altbaus gewährleistet. Der Gemeinderat kann Abweichungen von dieser Bestimmung gestatten, wenn eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird. Vorbehalten bleibt die Bewilligung für Bauten und Anlagen, die gemäß Freihaltezone zugelassen sind.
2. Der Abstand zu Seen und Fließgewässern bemisst sich ab oberer Böschungskante, bei Dämmen ab äußerem Böschungsfuß. Gegenüber vermachten Gewässern ist zudem der Grenzabstand einzuhalten.<sup>2</sup>

## **Art. 25 Grenzabstand**

1. Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.
2. Kragen Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Treppen etc. mehr als 1,50 m über die Fassade aus, ist der Grenzabstand um das Mehrmaß zu erhöhen.
3. Der Grenzabstand 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
4. In der Dorfzone und der Ortsbildschutzzone kann der Grenzabstand gegenüber Ziffer 3 lit. a-c um 1,00 m reduziert werden.
5. Für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.
6. Der Zusammenbau über Zonengrenzen hinweg ist nicht zulässig. Der Zusammenbau an der Grenze ist gestattet, sofern sich die Nachbarn gegenseitig das Recht und die Pflicht zum Zusammenbau einräumen und die zugelassene Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird. Die gegenseitige Rechtseinräumung ist im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.

## **3.4 Gebäudedimensionen**

### **Art. 26 Fassadenhöhe, Firsthöhe<sup>1</sup>**

1. Als Fassadenhöhe gilt in der Regel der senkrechte Abstand in der Mitte der Fassade ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzuberücksichtigen. Bei grösseren Terrainabstufungen und -neigungen und bei Dachversetzungen sind die Messpunkte auszumitteln. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers zu messen.
2. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Firstes. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt eines Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

### **Art. 27 Geschosse<sup>2</sup>**

1. Die Geschossezahl entspricht der Zahl der Vollgeschosse. Bei Gebäuden mit überhohen Räumen werden jeweils 3,00 m Raumhöhe als Geschoss angerechnet.

2. Als Dachgeschoss gilt ein Geschoss, bei dem nicht mehr als 60% der Vollgeschossfläche die lichte Raumhöhe von 2,40 m überschreiten.<sup>1</sup>
3. Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das zu mehr als der Hälfte seiner Außenflächen unter dem gewachsenen oder tiefergelegten neuen Terrain liegt.
4. In der Regel sollen in Lungern in der zweigeschossigen Zone zwei und in der dreigeschossigen Zone drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss gemäß Art. 27 Abs. 2 in Erscheinung treten. Ein Untergeschoss im Sinne des kantonalen Baugesetzes identisch mit Art. 27 Abs. 3 ist in Lungern aus stilistischen Gründen nicht erwünscht. Die Gebäude- und Firsthöhen sind dementsprechend festgelegt.

#### **Art. 28 Gebäudelänge<sup>2</sup>**

1. Bei rechteckigen Gebäuden wird die längere Außenkante, bei anderen Grundrissformen die längere Seite des kleinsten umschreibenden Rechteckes, für die maximale Gebäudelänge maßgebend. Für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages ist die Messweise gemäß kantonalem Baugesetz maßgebend.

### **4. GRUNDANFORDERUNGEN AN GEBÄUDE UND UMGEBUNG**

#### **4.1 Eingliederung**

#### **Art. 29 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

1. Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten und die Materialwahl und Farbgebung ist so zu treffen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.
2. Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben.
3. Der Gemeinderat ist verpflichtet, die Ausführungen von Bauten, die das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild beeinträchtigen, zu untersagen.

#### **Art. 30 Hecken<sup>3</sup>**

Der Heckenabstand wird vom Stock der Hecke bis zum nächstliegenden Gebäudeteil gemessen. Er beträgt:

- bei Hochbauten aller Art 4 m
- bei Abgrabungen 2 m
- bei Aufschüttungen 1 m

<sup>1</sup> revidiert an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2009, genehmigt mit RRB Nr. 18 vom 1.7.2009

<sup>2/3</sup> revidiert an der Gemeindeversammlung vom 03. Mai 1996

**Art. 31 Kommunale Schutzobjekte (Der Schutz kantonaler Natur- und Kulturobjekte wird durch kantonales Recht geregelt)**

1. Der Gemeinderat bezeichnet schützenswerte Objekte und Gebiete nach Anhören der Eigentümer und Fachleute in einer kommunalen Liste der Schutzobjekte, die auf der Gemeindeganzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.
2. Die Art des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes, des Unterhalts und der Pflege legt der Gemeinderat im Einzelfall nach Anhören des Eigentümers und von Fachleuten fest.
3. Alle Eingriffe, welche eine Beeinträchtigung der Schutzobjekte zur Folge hätten, insbesondere Beseitigung oder wesentliche Änderungen, sind zu unterlassen.
4. Maßnahmen, welche die Umgebung der Schutzobjekte oder deren Situationswert schmälern, sind nicht gestattet.

## **4.2 Gebäudegestaltung**

**Art. 32 Dachgestaltung**

1. Es sind Satteldächer zu erstellen, deren Firstrichtung in den Hanglagen in der Regel parallel zur Falllinie zu verlaufen hat. Form und Neigung sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel zwischen 20° und 27° (alte Teilung) zu betragen. Dächer sind beidseitig gleich zu neigen und haben allseitig angemessene Dachvorsprünge aufzuweisen. Seitlich heruntergezogene und mit Dacheindeckungsmaterial verkleidete Dachränder sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckung sind dunkle, nicht glänzende Materialien zu verwenden. Auf Dächern, die gegen öffentliche Straßen oder Trottoirs geneigt sind, sind Schneefänge anzubringen.
2. Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge ausmachen. Sie sind so in der Dachfläche anzuordnen, dass sich ihre höchste Stelle deutlich unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches befindet. Einschnitte werden wie Aufbauten behandelt.

**Art. 33 Fassadengestaltung**

1. Grundsätzlich ist eine Mischbauweise mit vorwiegendem Holzanteil vorzusehen. Das Sockelgeschoss ist optisch vom übrigen Gebäude abzusetzen.
2. Für Außensichtflächen sollen naturbehandeltes Holz, Holzschindeln, Verputz, Kalksandstein-, Backstein-, Naturmauerwerk oder dunkle Eternitschieferverkleidung verwendet werden.
3. Reklamen, Beschriftungen, Automaten und Schaukästen die an der Fassade an- oder aufgebracht werden, sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Größe, Gestaltung, Maßstäblichkeit oder Leuchtkraft das Ortsbild stören.

## **4.3 Gesundheit und Sicherheit**

### **Art. 34 Wohnhygiene**

1. Wohn- und Schlafräume müssen mit Fenstern versehen sein, die unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Die Fensterfläche hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen.
2. Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind gegen Feuchtigkeit fachgerecht zu schützen.

### **Art. 35 Kinderspielplätze<sup>1</sup>**

1. Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Familienwohnungen sind ausreichend geschützte, sonnige und kindergerechte Spielplätze herzurichten. Ihre Größe soll in der Regel mindestens 15% der gesamten Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen betragen.
2. Mindestens  $\frac{1}{5}$  der Spielplätze sind wetterunabhängig zu gestalten.
3. Kinderspielflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

### **Art. 36 Verbot von Emissionen**

Die Erstellung von Bauten mit übermäßigen Emissionen und Anlagen, deren bestimmungsgemäße Benützung übermäßige Einwirkungen auf die Nachbarschaft, namentlich durch Rauch, Ruß, Dampf, Gerüche, Gas, Lärm, Erschütterungen oder grelle Lichteinwirkungen zur Folge hätten, ist verboten.

### **Art. 37 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 hat in der Baubewilligung und auch während der Bauausführung Maßnahmen zur Vermeidung übermäßiger Einwirkungen auf die Nachbarschaft vorzuschreiben.
4. Er kann die Ausführung lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken, soweit hierüber nicht bereits zwingende Vorschriften bestehen, und die Transportwege und Anlieferungszeiten bestimmen.

---

<sup>1</sup>

revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 1996

## **Art. 38 Sicherheit**

Für alle Bauvorhaben außerhalb der Bauzone ist zu ermitteln, ob dem Schutz vor Naturgefahren genügend Rechnung getragen wird. Der Gemeinderat kann bei Bedarf entsprechende Gutachten verlangen.

Alle Neu-, An- und Umbauten sind nach den maßgebenden SIA-Normen zu erstellen. <sup>1</sup>

Bauten und Anlagen sind so zu unterhalten, dass eine zweckentsprechende Nutzung gewährleistet ist. <sup>2</sup>

Besteht infolge mangelhaften Unterhalts eine Gefährdung von Personen und Tieren, so setzt der Gemeinderat eine angemessene Frist zur Sanierung. <sup>3</sup>

Bei schwerwiegender Gefährdung verfügt der Gemeinderat den Abbruch. <sup>4</sup>

## **4. Teil      Besondere Bestimmungen für die einzelnen Zonen**

---

### **Art. 39 Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

- |                   |     |   |
|-------------------|-----|---|
| 1. Bauzonen:      | D   | Dorfkernzone                                  |
|                   | O   | Ortsbildschutzzone                            |
|                   | W3  | dreigeschossige Wohnzone                      |
|                   | W2  | zweigeschossige Wohnzone                      |
|                   | SB  | Spezialzone Bahnhofgebiet                     |
|                   | SS  | Spezialzone Schwenden                         |
|                   | SCH | Sonderbauzone Chälrütirank                    |
|                   | IG  | Industrie- und Gewerbezone                    |
|                   | G   | Gewerbezone                                   |
|                   | ÖA  | Zone für öffentliche Anlagen                  |
|                   | SF  | Zone für Sport- und Freizeitanlagen           |
|                   | MD  | Materialabbau- und Deponiezone                |
|                   | UG  | Unterirdische Gewerbezone <sup>9</sup>        |
|                   | ÜZU | Überlagerte Zone für Unterkunft <sup>10</sup> |
| 2. Nichtbauzonen: | L   | Landwirtschaftszone                           |
|                   | A   | Alpwirtschaftszone                            |
|                   | F   | Freihaltezone                                 |
|                   | RZ  | Reservezone <sup>5</sup>                      |
|                   | WS  | Wintersportzone                               |
|                   | ÜG  | Übriges Gebiet                                |
| 3. Schutzzonen:   | OÜ  | Überlagerter Ortsbildschutz                   |
|                   | GR  | Gewässerraumzone <sup>6</sup>                 |
|                   | AS  | Archäologische Schutzzone <sup>7</sup>        |
|                   | GA  | Gefahrenzone <sup>8</sup>                     |

---

<sup>1/2/3/4</sup> revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 1996

<sup>5/6/7/8</sup> revidiert an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2002

<sup>9/10</sup> revidiert an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2011

## **Art. 40 Zonenpläne**

Die Zonen sind in den Zonenplänen Baugebiet (1:2000) und Landschaft (1:10'000) festgelegt, die Bestandteil dieses Reglements sind. Die verkleinerten Zonenpläne dienen der ungefähren Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Für die Zonenabgrenzungen geht der Plan Baugebiet dem Plan Landschaft vor. Der Nachtrag für die Materialabbau- und Deponiezone ist in einem separaten Plan (1:2000) festgehalten.

## **Art. 41 Etappierung der Bauzonen**

1. Die Bauzonen sind im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt.
2. In den Bauzonen der 1. Etappe darf im Rahmen der Nutzungsbestimmungen gebaut werden.
3. In den Bauzonen der 2. Etappe dürfen keine Neubauten erstellt werden. Bestehenden Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterung gewährleistet.
4. Der Gemeinderat teilt die Bauzonen der 2. Etappe ganz oder teilweise der 1. Etappe zu, wenn:
  - a) für die zusätzliche Entwicklung ein tatsächliches Bedürfnis besteht.
  - b) wenn eine zweckmäßige Groberschliessung (Straße, Kanalisation, Wasser) im Rahmen einer tragbaren finanziellen Belastung der Gemeinde sichergestellt werden kann.
  - c) wenn eine Zusicherung des Grundeigentümers vorliegt, dass mit dem Bau in absehbarer Zeit begonnen wird.

Der Gemeinderat kann die Umteilung zur 1. Etappe befristen und mit weiteren sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbinden.

## **Art. 41a Quartierplanpflicht<sup>1</sup>**

1. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Quartierplan entsprechen.
2. Für das Gebiet Stadel bestehen die folgenden inhaltlichen Mindestanforderungen:
  - Eingliederung der Bauten durch die Festlegung von Kubaturen, Stellung der Bauten, Firstrichtungen, Farb- und Materialwahl in die Landschaft
  - Eingliederung der Erschliessungs- und Parkieranlagen in die Landschaft
  - Beschränkung der Terrainveränderungen auf das notwendige Minimum
  - Konzept für eine standortgerechte Bepflanzung

---

<sup>1</sup> revidiert an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2001

#### **Art. 42 Lärmempfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen**

1. In den Nutzungszonen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäß Art. 43 Lärm-schutzverordnung:
  - a) Stufe II: Dreigeschossige Wohnzone, zweigeschossige Wohnzone, Spezialzone Bahnhofgebiet, Spezialzone Schwendlen, Zone für öffentliche Anlagen, Zone für Sport- und Freizeitanlagen.
  - b) Stufe III: Dorfkernzone, Ortsbildschutzzzone, Gewerbezone, Landwirtschaftszone, Sonderbauzone Chährütirank
  - c) Stufe IV: Industrie- und Gewerbezone, Materialabbau- und Deponiezone, unterirdische Gewerbezone<sup>1</sup>
2. In Abweichung von der in Ziffer 1, lit. a festgelegten Empfindlichkeitsstufe werden die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete aufgrund ihrer Lärmvorbelastung (Art. 43 Abs. 2 LSV) der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

#### **Art. 43 Lärmbelastete Gebiete**

In Bauzonen ist dem Lärmschutz besondere Beachtung zu schenken. Erhöhte Lärmbelastungen treten längs vielbefahrener Straßen und in Zonen mit Industrie- und Gewerbebetrieben sowie in der Umgebung der Schießanlage auf. Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung für Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Räumen nur, wenn der Gesuchsteller den Nachweis erbringt, dass das Objekt den Anforderungen der Lärmschutzverordnung genügt. Auf ein separates Lärmgutachten kann verzichtet werden, wenn ein entsprechender aktueller Nachweis für ein genehmigtes Bauvorhaben an gleicher Lage bereits existiert.

#### **Art. 44 Erstwohnungsanteil**

1. In Bauzonen, in welchen die Wohnnutzung zugelassen ist, sind bei Neu- und Erweiterungsbauten (zusätzliche Wohneinheiten) sowie Nutzungsänderungen Erstwohnungen auszuweisen und zu erhalten. Der Nachweis über die Einhaltung des Erstwohnungsanteils ist mit der Baueingabe zu erbringen.
2. Für die Bestimmung des Erstwohnungsanteils gelten die von Personen mit gesetzlichem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde benutzten Wohnungen, sowie jene Geschossflächen, die durch solche selber als Praxis-, Büro-, Laden-, Gewerbe- und Angestelltenräume des örtlich ansässigen Gewerbes benutzt werden.
3. Als Maß für den Erstwohnungsanteil gilt ein prozentualer Anteil der anrechenbaren Geschossfläche. Die anrechenbare Geschossfläche wird gemäß Art. 21 BZR bestimmt. Der Erstwohnungsanteil ist in der Regel für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Die Baupolizeibehörde kann jedoch für mehrere aneinander angrenzende neue Gebäude eine Abtretung von Zweitwohnungsraum bewilligen.

<sup>1</sup> Revidiert an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2011

4. Es gelten folgende Erstwohnungsanteile:

a) Dorfkernzone	}	
b) Ortsbildschutzzone	}	50%
c) dreigeschossige Wohnzone	}	
d) zweigeschossige Wohnzone	}	
ausgenommen die im Nutzungsplan		
speziell bezeichneten Ferienhausgebiete:	}	0%
e) Spezialzone Schwendlen	}	100%

5. Bei Handänderungen durch Erbfolge sind Objekte vom Erstwohnungsanteil ausgenommen, solange diese im Eigentum der gesetzlichen Erben verbleiben.
6. Der Erstwohnungsanteil ist vom Gemeinderat zu Lasten des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen.
7. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements bereits bestehende Gebäude unterstehen dem Erstwohnungsanteil insofern nicht, als die bisherige Nutzung gewahrt bleibt. Werden jedoch Erweiterungen vorgenommen (zusätzliche Wohneinheiten), fallen diese vollumfänglich unter den Erstwohnungsanteil, bis der in Ziffer 4 vorgeschriebene Prozentsatz erreicht ist.

**Art. 45 Dorfkernzone D**

Zweck:	Die Dorfkernezone bezweckt die Erhaltung der charakteristischen räumlichen und baulichen Eigenarten und die gestalterisch qualitätvolle Einordnung von Neu- und Umbauten in den gewachsenen Ortskern.
Nutzung:	Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Restaurants, Hotels, höchstens mäßig störende Gewerbebetriebe.
Bauweise:	Die geschlossene Bauweise ist nicht zulässig.
Vollgeschosszahl:	Seeseitig an die Kantonsstraße angrenzende Bauten dürfen höchstens 4 Vollgeschosse, hangseitig an die Kantonsstraße angrenzende Bauten und Bauten im übrigen Zonengebiet höchstens 3 Vollgeschosse aufweisen.
Firsthöhe:	Für direkt an die Kantonsstraße angrenzende Bauten hangseitig höchstens 12,00 m seeseitig höchstens 13,50 m. Im übrigen Zonengebiet höchstens 11,00 m. <sup>1</sup>
Fassadenhöhe:	3,00 m unter der umschriebenen Firsthöhe.
Gebäudelänge:	Höchstens 18,00 m. Für Ersatzbauten und bei Staffelung sowie Frontversetzung (mind. 3,00 m) kann der Gemeinderat Mehrlängen gestatten.

- Gestaltung:** Neu-, Um- und Anbauten sind so zu gestalten, dass sie in kubischer, proportionaler, materialmäßiger und farblicher Übereinstimmung mit der baulichen Umgebung stehen. Sie sind zu untersagen, wenn sie die Freiräume in einer für das Ortsbild untragbaren Weise einengen. Um- und Anbauten sind so zu gestalten, dass die architektonische Aussage des Gebäudes gewahrt bleibt. Bei Umbauten sind störende Elemente im Rahmen der Verhältnismäßigkeit zu entfernen.
- Die Fassaden sind bezüglich horizontaler und vertikaler Gliederung und Anordnung der Öffnungen, auf die benachbarten Fassaden so abzustimmen, dass eine harmonische und ruhige Gesamtwirkung gewährleistet ist.
- Die Farbgebung ist bewilligungspflichtig. Es sind Farbmuster vorzulegen.
- Fenster sind in traditioneller Form und Ausstattung vorzusehen. Schaufenster sind seitlich durch Pfeiler abzuschließen. Durchgehende Schaufensterfronten sind unzulässig.

#### **Art. 46 Ortsbildschutzzone O**

- Zweck:** Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung und Pflege der schutzwürdigen Bausubstanz und der zugehörigen Freiräume, sowie die Regelung der Anforderungen an die Einordnung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild.
- Nutzung:** Wohnbauten, in Wohnbauten integrierte, höchstens mäßig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.
- Abbruch:** Bauten und Anlagen dürfen nur dann abgebrochen werden, wenn triftige Gründe hierfür vorliegen und das Ortsbild dadurch langfristig nicht beeinträchtigt wird. Es ist eine Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.
- Renovationen:** Um- und Anbauten sind so zu gestalten, dass die architektonische Aussage des Gebäudes gewahrt bleibt. Bei Umbauten sind störende Elemente im Rahmen der Verhältnismäßigkeit zu entfernen.
- Bauweise:** Die bestehenden Bauten sind in Stellung, Größe und äußerer Erscheinung zu erhalten. Für Um- und Wiederaufbau sind die bestehenden Gebäudedimensionen sowie Lage, Stellung und äußere Gestaltung maßgebend.
- Im Weiler Obsee sind Neubauten nur im Bereich der im Zonenplan bezeichneten Stellen zugelassen. Neubauten sind bezüglich der Gebäudegrundfläche, sowie der Gebäude-, First- und Traufhöhe auf die benachbarten, bestehenden Wohngebäude abzustimmen und dürfen höchstens 3 Vollgeschosse aufweisen.

- Gestaltung der Bauten:** Neubauten, Um- und Anbauten sind so zu gestalten, dass sie in kubischer, proportionaler, materialmäßiger und farblicher Übereinstimmung mit der baulichen Umgebung stehen.
- Fassadengestaltung:** Das unterste Vollgeschoss darf nicht mehr als 2,20 m über das gewachsene Terrain herausragen. Es ist geschlossen zu gestalten und in Mauerwerk oder verputzt auszuführen. Kleine Kellerfenster sind zulässig. Für Neubauten kann von dieser Regelung ausnahmsweise abgewichen werden.
- Darüber angeordnete Voll- und Dachgeschosse sind in Holz als Bretterverschalung, Holzschindelverrandung oder als Blockbau auszuführen. Sie sind braun zu streichen oder naturbehandelt zu belassen.
- Fenster sind in Proportionen, Größe, Leibungstiefe und Achsmaß in der hergebrachten Form zu gestalten:
- a) Hochformat
  - b) zweiflügelig, mit zwei außenliegenden Horizontalsprossen
- Es sind Holzjalousie- oder Fälläden anzubringen.
- Garagentore sollen als zweiflügelige Türen ausgebildet werden. Ihre Ausmaße sind auf das absolute Minimum zu beschränken.
- Es dürfen an den Fassaden keine Beleuchtungskörper installiert werden, die das Ortsbild beeinträchtigen.
- Wintergärten sind nicht zugelassen.
- Dachgestaltung:** Die Dächer sind in herkömmlicher Weise, beidseitig gleich geneigt und mit allseitigen Vordächern auszubilden. Die Neigung ist den Nachbargebäuden anzupassen, soll aber in der Regel zwischen 20° und 27° alter Teilung betragen.
- Dachaufbauten, -einschnitte und -terrassen sind untersagt, ausgenommen, sie können von der historischen Substanz abgeleitet werden. Vereinzelt kleine, in der Dachfläche liegende, hochformatige Fenster sind zulässig.
- Als Bedachungsmaterial von Hauptbauten sind braun engobierte Muldenflachziegel, Biberschwanzziegel, Herzziegel altrot oder braune Betonziegel zu verwenden.
- Umgebungsgestaltung:** Zwischenbereiche insbesondere Gärten und andere Grünflächen sollen in ihrer räumlichen Anordnung und Funktion erhalten bleiben.
- Die bestehenden Straßenräume und Plätze sind zu erhalten. Gebäudevorplätze sind ortsbildgerecht zu gestalten.

Freistehende Garagen oder freistehende Schuppen und Autoabstellplätze dürfen nur erstellt werden, wenn sie den Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

Einzäunungen sind in traditioneller Form als Holzlattenzäune zu erstellen und so zu unterhalten, dass die ursprüngliche Funktion der Zwischenbereiche gewährleistet bleibt.

Markante Einzelbäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gutachten: In jedem Fall sind die Baugesuche der kantonalen Koordinationsstelle, der kommunalen Natur- und Heimatschutzkommission und im Raume Obsee zusätzlich der Stiftung „Pro Obsee“ zur Stellungnahme zu unterbreiten.<sup>1</sup>

Unterstützungsbeiträge: Der Gemeinderat kann für Bauvorhaben Unterstützungsbeiträge entrichten, wenn durch stil-, ortsbild- und landschaftsge-rechte Bauweise für den Bauherrn nachgewiesenermaßen Mehraufwendungen entstehen.

#### **Art. 47 Dreigeschossige Wohnzone W3**

Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.

Ausnutzungsziffer: 0,60<sup>2</sup>

Vollgeschosszahl: Höchstens 3

Firsthöhe: 11,50 m<sup>3</sup>

Fassadenhöhe: 8,50 m<sup>4</sup>

Dachneigung: Zwischen 20° bis 27° (alte Teilung)

Gebäudelänge: Höchstens 17,00 m. Bei Staffelung und Frontversetzung (mind. 3,00 m) kann der Gemeinderat von diesem Maß Ausnahmen gestatten.

#### **Art. 48 Zweigeschossige Wohnzone W2**

Nutzung: Wohnbauten. Kleinere nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung nicht wesentlich von Wohnbauten abweichen.

Ausnutzungsziffer: 0,45<sup>5</sup>

Vollgeschosszahl:	Höchstens 2. Bei typischen Obwaldner-Häuser ist eine dreigeschossige Bauweise möglich, sofern die Firsthöhe nicht überschritten wird.
Firsthöhe:	Höchstens 9,00 m <sup>1</sup>
Fassadenhöhe:	6,50 m <sup>2</sup>
Dachneigung:	In der Regel zwischen 20° bis 27° (alte Teilung)
Gebäuelänge:	Höchstens 14,00 m. Bei Staffelung und Frontversetzung (mind. 3,00 m) kann der Gemeinderat von diesem Maß Ausnahmen gestatten.

**Art. 49 Spezialzone Bahnhofgebiet SB**

Nutzung:	Hotelbetriebe und zugehörige Nebenbauten, Gastgewerbebetriebe.
Gebäudedimensionen:	Für Um- und Wiederaufbauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen, sowie die bestehende Lage maßgebend. Wesentliche Erweiterungen sowie Neubauten dürfen nur aufgrund eines Sondernutzungsplanes realisiert werden.

**Art. 50 Spezialzone Schwendlen SS**

- Zweck: Die Bauzone Schwendlen bezweckt das Betreiben eines parapsychologischen Institutes.
- Nutzung: Wohnen für den Betriebsleiter und Mitarbeiter, Beherbergung von Forschungspersonal, Räume für die ambulante parapsychologische Behandlung und für ein parapsychologisches Forschungsinstitut.
- Bebaubarkeit: Hochbauten über Terrain dürfen nur innerhalb des mittels Baulinien abgegrenzten Bereiches erstellt werden. Im übrigen Bereich der Bauzone sind lediglich Hochbauten unter Terrain sowie Tiefbauten samt den dazugehörigen unvermeidlichen Kunstbauten zulässig.
- Vollgeschosszahl: Höchstens 3
- Gebäudelage: Mehrgeschossige Bauteile dürfen eine maximale Gebäudelänge von 18,00 m aufweisen. Eingeschossige Zwischenbauten werden nicht in die Gebäudelänge eingerechnet, sofern die Hauptbauten den ordentlichen Gebäudeabstand nicht unterschreiten.
- Gestaltung der Bauten: Sichtbare Teile des untersten Vollgeschosses haben wie gemauerte Sockelgeschosse in Erscheinung zu treten. Die übrigen Gebäudeteile sind als Holzkonstruktion zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden.
- Die Fassaden haben eine ruhige, die Horizontale betonende Gliederung und einen dunklen Farbton aufzuweisen. Durchgehende Fensterfronten und reflektierende Verkleidungselemente sind nicht zulässig.
- Die Dächer sollen als Steildächer (um 35°alter Teilung) ausgebildet und dunkel eingedeckt werden. Dachaufbauten sind als Firstlukarnen auszubilden und haben sich gut in die Dachfläche zu integrieren. Der Dachvorsprung muss mindestens einen Meter betragen.
- Gestaltung der Umgebung: Der natürliche Terrainverlauf ist möglichst unverändert zu belassen. Wo künstlich befestigte Böschungen oder Stützmauern nicht vermieden werden können, sind sie mit standortgerechter Bepflanzung zu kaschieren.
- Erschliessung: Sämtliche Kosten der Versorgung und Entsorgung gehen vollumfänglich zu Lasten des Grundeigentümers.
- Baugesuche: Baugesuche sind der kantonalen Kulturpflegekommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

**Art. 50a Sonderbauzone Chälrütirank SCH \***

1. Die Sonderbauzone Chälrütirank bezweckt die Schaffung eines Eingangstors in den Kanton Obwalden mit einer Informations- und Aussichtsplattform, Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten nebst den zugehörigen Parkierungs- und Erschliessungsanlagen.
2. Hochbauten dürfen nur innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereichs (abgegrenzt durch Baulinien für Hochbauten) erstellt werden. Im ganzen Bereich der Sonderbauzone sind Erschliessungsanlagen samt den damit zusammenhängenden Kunstbauten (Stützmauern etc.) zulässig. Der Abstand gegenüber dem Wald ist im Zonenplan mit einer Baulinie für Tiefbauten festgelegt.
3. Nördlich der Brünigstrasse sind folgende Nutzungen zulässig: Restaurationsbetrieb mit Nebenräumen, Aufenthaltsraum, eine kleine Verkaufsfläche (max. 100 m<sup>2</sup>) sowie die Schaffung von Parkplätzen und Erschliessungsanlagen. Zulässig ist die Erstellung eines Gebäudes mit einer Aussichtsplattform auf Strassenniveau mit Aufbauten im Umfang von max. 40 % der Grundfläche sowie zwei Geschossen unter dem Strassenniveau. Das Gebäude darf in keinem Geschoss mehr als 5000 m<sup>3</sup> umbauten Raum aufweisen.
4. Südlich der Brünigstrasse sind die Erstellung einer Parkierungsanlage samt Erschliessung sowie der Zugang zur unterirdischen Passage zulässig.
5. Bauten und Anlagen haben sich vorteilhaft in die landschaftliche Umgebung einzufügen. Die Parkierungsanlagen sind mit Rabatten und Hochstammbäumen zu begrünen. Es sind nur standortgerechte Pflanzen erlaubt.
6. Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

\* beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 19. November 2009, genehmigt mit RRB Nr. 449 vom 9.3.2010

## **Art. 51 Gewerbezone G / Industrie- und Gewerbezone IG**

1. Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. In der Industrie- und Gewerbezone sind auch industrielle Betriebe gestattet.
2. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
3. Ausnützung, Abstände und Gebäudedimensionen legt der Gemeinderat im Einzelfall im Rahmen der kantonal-rechtlichen Vorschriften fest.
4. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.
5. Die schonende Einordnung in die landschaftliche Umgebung ist insbesondere durch die Gliederung der Baukörper, durch eine ruhige Dachform und eine ortsübliche Materialwahl und Farbgebung zu gewährleisten.

## **Art.51 a Unterirdische Gewerbezone UG<sup>1</sup>**

1. In der unterirdischen Gewerbezone ist eine gewerbliche Nutzung unter Tag erlaubt. Insbesondere sind Versuchs-, Test- und Übungsstollen, Schiesssportanlagen, Restauration und Lagerstätten möglich.
2. Die unterirdische Gewerbezone wird in der Tiefe durch eine Ebene auf 650.0 m ü. M. und in der Höhe durch eine Ebene auf 800.0 m ü. M. begrenzt.
3. Erschliessungsanlagen wie z. B. Zufahrtsstraßen und Sicherheitsbauwerke sind in der angrenzenden Gewerbezone oder im Bereich der unterirdischen Gewerbezone anzuordnen. Anlagen im Aussenbereich wie Zufahrtsstraßen und notwendige Sicherheitsbauwerke sind möglichst naturnah auszugestalten und gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen
4. In der unterirdischen Gewerbezone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

## **Art. 52 Zone für öffentliche Anlagen ÖA**

1. Die Zone für öffentliche Anlagen ist für vorhandene und künftige dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.
2. Nutzweise, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Revidiert an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2011

**Art. 53 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF**

1. Die Zone ist für Sport- und Freizeitanlagen, sowie für Anlagen touristischer Art bestimmt.
2. Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang dieses Reglements verbindlich festgelegt.
3. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zonenzweck entsprechen und zur Infrastruktur nötig sind. Gebäudedimensionen, Gebäudegestaltung, Abstände etc. hat der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.
4. Für die betriebliche Nutzung des Campingplatzes ist die Campingverordnung vom 25.02.1977 maßgebend. Der Campingplatz ist gegen den offenen Landschaftsraum durch standortgerechte Bepflanzung zu kaschieren.

**Art. 53 a Überlagernde Zone Unterkunft ÜZU<sup>1</sup>**

1. In der überlagernden Zone Unterkunft ist der Betrieb von Unterkünften gestattet, sofern sie in enger Verbindung mit dem Zweck, den Aktivitäten und den bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet Hag stehen.
2. Die Eigentümerschaft der in der überlagernden Zone gelegenen Liegenschaften bzw. Unterkünften darf zur Bewohnung der darauf bestehenden Unterkünfte keine Mietverträge zum eigentlichen Wohnen i. S. von Art. 23 ZGB abschließen. Die Wohnnutzung darf ausschliesslich nur Teilnehmern von Kursen, Instruktoren in Kursen u. ä. gestattet werden. Die Unterkünfte dürfen nicht an Bauarbeiter und Angestellte von anderen Unternehmen zum Wohnen gemäss Art. 23 ZGB vermietet oder zur Nutzung überlassen werden.

**Art. 54 Materialabbau- und Deponiezone MD<sup>1</sup>**

1. Die Materialabbau- und Deponiezone dient dem Abbau von Felsen, Kies usw. und der geordneten Ablagerung von Materialien.
- 

<sup>1</sup> revidiert an der Gemeindeversammlung vom 6. Mai 1994

2. Die Zulässigkeit von Deponiematerialien wird im entsprechenden Bewilligungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach den Bestimmungen der Umweltschutz-, Gewässerschutz- und Waldgesetzgebung.
3. Es sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie für den Betrieb der Abbaustelle und der Deponie sowie für die Materialaufbereitung erforderlich sind.
4. Vor Beginn des Abbaus ist ein Etappierungs- und Wiederherstellungsplan zur Genehmigung einzureichen. Der Gemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherung der Wiederherstellung verlangen.

<sup>1</sup> Revidiert an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2011

#### **Art. 55 Landwirtschaftszone L**

1. Die Landwirtschaftszone umfasst jene Gebiete, die sich für die bodenabhängige landwirtschaftliche Produktion oder den gewerblichen bodenabhängigen Gartenbau eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.
2. Es sind Bauten und Anlagen gestattet, die der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.
3. Für die Zulässigkeit weiterer standortgebundener Bauten und Anlagen sowie für den Um- und Wiederaufbau bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften <sup>1</sup>
4. Zugelassene Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Standort, Situierung, Dimension, Gestaltung, Farben- und Materialwahl und Bepflanzung unter Berücksichtigung eines wirtschaftlichen Betriebsablaufes in die Landschaft und in das Ortsbild einzugliedern. Silos sind in brauner Farbe zu gestalten.

#### **Art. 56 Alpwirtschaftszone A**

1. Die Alpwirtschaftszonen umfassen jene Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden können, jedoch aufgrund ihrer Höhenlage und aus Schutzgründen extensiv genutzt werden sollen.
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.
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 <sup>2</sup>

<sup>1/2</sup>

---

\* *Vgl. dazu insbesondere auch Art. 16, 22 und 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, sowie die Vorschriften der kantonalen Ausführungsbestimmungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Dezember 1987.*

*Gemäß § 16 der Verordnung des Bundesrates zum Raumplanungsgesetz vom 26. März 1986 sind sämtliche Baugesuche außerhalb der Bauzonen (auch landwirtschaftliche Bauvorhaben) der kantonalen Fachstelle für Raumplanung zur Genehmigung zu unterbreiten.*

4. Der, der natürlichen Grundlage entsprechende Kreislauf darf nicht gestört werden. Äußere Einflüsse wie Düngen oder Schädlingsbekämpfung sind örtlich und masslich auf das Minimum zu beschränken oder aber mit Alpwirtschaftsplänen zu begründen. Die Alpwirtschaftspläne sind dem Land- und Forstwirtschaftsdepartement zur Genehmigung einzureichen.
5. Art und Intensität der Nutzung sind in Alpwirtschaftsplänen festzulegen. Insbesondere kann aus der Abgrenzung der Zone im Zonenplan kein Anspruch auf eine Nutzung abgeleitet werden, welche im Widerspruch zur tatsächlichen Eignung, zu Interessen des Schutzes vor Naturgefahren oder zu anderen rechtlichen Bestimmungen steht.

**Art. 57 Freihaltezone F**

1. Die Freihaltezone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung von landschaftlich bedeutenden Freiräumen im Siedlungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung von Kulturobjekten.
2. Freihalteziel und Einschränkungen der Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind im Anhang dieses Reglements verbindlich festgelegt.

**Art. 58 Wintersportzone WS**

1. Die Wintersportzone umfasst Gelände, das für die Ausübung des Wintersportes und der dafür notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt ist.
2. Die Wintersportzone überlagert die Grundnutzung. Bauten und Anlagen, die für die Ausübung des Wintersportes notwendig sind, sind zugelassen. Sie bedürfen einer Ausnahmegewilligung gemäß Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.
3. Zugelassene Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzuordnen. Sie dürfen das Ökosystem nicht schädigen.

**Art. 59 Übriges Gebiet ÜG**

Das übrige Gebiet umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann.

Bauten und Anlagen dürfen nur im Sinne von Art. 24 des Raumplanungsgesetzes bewilligt werden (siehe auch Fußnote zu Art. 54 BZR).

### **Art. 59a Reservezone RZ<sup>1</sup>**

1. Die Reservezone umfasst Land, auf welchem bei ausgewiesenem Bedarf die Bauzone erweitert werden kann.
2. Soweit keine einschränkenden Nutzungsvorschriften festgelegt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Der Neubau landwirtschaftlicher Bauten ist nicht zulässig.
3. Lärmempfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 60 Überlagerter Ortsbildschutz OÜ**

Diese Schutzzone überlagert die Landwirtschaftszone. Zusätzlich zu den Bestimmungen der Landwirtschaftszone sind alle Vorschriften der Ortsbildschutzzone anzuwenden. Baugesuche sind auch der kantonalen Koordinationsstelle zu unterbreiten.

### **Art. 61 Gefahrenzone GA<sup>2</sup>**

1. Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete. Maßgebend für Gefahrenart und –intensität sind die Gefahrenkarte und der dazugehörige Gefahrenbericht.
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. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und/oder Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz und nach Beurteilung durch die zuständigen kantonalen Stellen zulässig.
3. Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdung sind im Baubewilligungsverfahren sachgerechte Objektschutzmassnahmen festzulegen. Diese werden mit Auflagen sichergestellt. Massgebend ist die Tabelle „Intensitäten der gravitativen Prozesse“
4. Der Nachweis, dass dem Schutz vor den Naturgefahren genügend Rechnung getragen wird, ist vom Gesuchsteller zuhanden der Baubewilligungsbehörde zusammen mit dem Baugesuch zu erbringen.

---

<sup>1/2</sup> revidiert an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2002

### **Art. 62 Gewässerraumzone GR<sup>1</sup>**

1. Die Gewässerraumzone umfasst Gewässerbett, die Uferböschungen und daran anschliessenden Uferbereiche.
2. Die Gewässerraumzone dient dem Schutz vor Hochwasser und der Sicherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers.
3. Das Erstellen von neuen Hochbauten, Strassen, Abstellplätzen, Deponien und dergleichen innerhalb der Gewässerraumzone ist mit Ausnahme von unversiegelten Flurstrassen und Fusswegen nicht gestattet. Terrainveränderungen sind nur zulässig, sofern sie dem Zweck der Gewässerraumzone dienlich sind.
4. Bestand und Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sind gewährleistet. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden.

### **Art. 62a Archäologische Schutzzone AS<sup>2</sup>**

1. Die archäologische Schutzzone dient dem Schutz von archäologisch bedeutenden Objekten vor Zerstörung.
2. Vor geplanten Eingriffen in den Boden ist die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege zu verständigen.

## **5. Teil      Ausnahmen von den Bestimmungen dieses Reglements**

---

### **Art. 63 Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen**

1. Der Gemeinderat kann auf schriftliches Gesuch hin aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligen, insbesondere:
  - a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendungen der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würden.
  - b) beim Um- und Ausbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Um- oder Ausbau gesamthaft gesehen zu einer besseren Nutzung des vorhandenen umbauten Raumes 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) von Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage.
  - g) bei bestehenden Gebäuden für die Dämmung gegen Wärmeverluste.
  - h) bei Lärmschutzeinrichtungen.
2. Ausnahmen dürfen keine wichtigen öffentlichen oder privaten Interessen verletzen oder dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglementes zuwiderlaufen. Bei Neubauten darf die zonengemäße Ausnützung nicht überschritten werden.
  3. Ausnahmegewilligungen sind zu begründen und können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.
  4. Soweit eine Ausnahmegewilligung eine Abweichung von den kantonalen Mindestvorschriften beinhaltet, bedarf sie der Genehmigung durch das zuständige Departement.<sup>1</sup>

## **6. Teil    Quartierplanung**

---

### **Art. 64    Quartierplan<sup>2</sup>**

Der Gemeinderat ist befugt im Sinne der übergeordneten Gesetze Quartierpläne aufzustellen oder deren Erarbeitung durch die Grundeigentümer zu verlangen.

Die Gültigkeit von Quartierplänen ist zu befristen.

## **7. Teil    Übergangs- und Schlussbestimmungen**

---

### **Art. 65    Übergangsrecht**

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

### **Art. 66    Strafbestimmungen und Verantwortlichkeit**

1. Übertretungen vorliegender Bauvorschriften werden gemäß den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Gesetzes über das kantonale Strafrecht vom 14. Juni 1981 bestraft.
2. Außer dem Bauherrn sind auch der Bauunternehmer und dessen leitende Organe, sowie die Bauhandwerker strafbar, wenn sie bei solchen Übertretungen wissentlich mitgewirkt haben.

---

<sup>1/2</sup> Revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 1996

**Art. 67 Rechtsmittel**

Für das Beschwerderecht gelten die Bestimmungen des BauG.

**Art. 68 Inkrafttreten**

1. Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2. Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen sind aufgehoben.

## **Genehmigungsvermerk**

Dieses Bau- und Zonenreglement wurde an der Urnenabstimmung vom 25. Februar 1990 durch die Einwohnergemeinde Lungern und am 10. Juli 1990 mit RRE Nr. 366 durch den Regierungsrat des Kantons Obwalden genehmigt.

Die Ergänzung des Bau- und Zonenreglements vom 06. Mai 1994 wurde vom Regierungsrat am 29. November 1994 genehmigt.

Die Anpassungen des Bau- und Zonenreglements an das neue Baugesetz vom 03. Mai 1996 und vom 20. Juni 1997 wurden vom Regierungsrat am 16. September 1997 genehmigt.

Die Ergänzungen des Nutzungsplanes der Einwohnergemeinde Lungern durch Zuweisung diverser Parzellen zur Wohnzone W2 und zur Ergänzung des Baureglements mit dem Art. 41a Quartierplanpflicht wurden von der Einwohnergemeindeversammlung am 30. November 2001 beschlossen und vom Regierungsrat am 26. Februar 2002 genehmigt.

Die Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Lungern betreffend Art. 59a Reservezone, Art. 61 Gefahrenzone, Art. 62 Gewässerraumzone und Art. 62a Archäologische Schutzzone wurden von der Einwohnergemeindeversammlung am 29. November 2002 beschlossen und vom Regierungsrat mit RRB Nr. 36 vom 8. Juli 2003 und RRB Nr. 253 vom 2. Dezember 2003 genehmigt.

Die Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Lungern betreffend Art. 27 Abs. 2 wurden von der Einwohnergemeindeversammlung am 28. Mai 2009 beschlossen und vom Regierungsrat am 01. Juli 2009 mit RRB Nr. 18 genehmigt.

Die Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Lungern betreffend Art. 50a wurden von der Einwohnergemeindeversammlung am 19. November 2009 beschlossen und vom Regierungsrat am 09. März 2010 mit RRB Nr. 449 genehmigt.

Die Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Lungern betreffend Art. 51a Unterirdische Gewerbezone und Art. 53a Überlagernde Zone Unterkunft wurden von der Einwohnergemeindeversammlung am 26. Mai 2011 beschlossen und vom Regierungsrat am 20. Dezember 2011 mit RRB Nr. 305 genehmigt.

## **Anhang 1 Zone für Sport- und Freizeitanlagen**

<b><u>Gebiet</u></b>	<b><u>Zulässige Nutzung</u></b>
1	Kurörtliche Anlagen (wie z.B. Minigolfplatz, Tennisplatz, Strandbad, Bootsanlegestelle, Sitz- und Spielgelegenheiten etc.)
2	Campingplatz
3	Seilbahnstation und Verkaufsgeschäft
4	Sitzgelegenheit Insel

## **Anhang 2 Freihaltezone**

<b><u>Gebiet</u></b>	<b><u>nähere Bezeichnung</u></b>	<b><u>Freihalteziel / Einschränkung der Nutzweise / zulässige bauliche Anlagen</u></b>	
1 <sup>1</sup>			
2	alter Kirchturm	Umgebungsbereich	Keine oberirdischen Bauten. Zulässig sind neben der Freilegung der Kirchengrundmauern Gestaltungsmaßnahmen zur Realisation eines Begegnungsplatzes. Die Nutzweise dieses Platzes hat in Einklang mit der ursprünglichen Funktion des Kulturobjektes zu stehen.
3	Kapelle St. Beat	Umgebungsbereich	Keine Bauten oder Anlagen. Keine Maßnahmen, die den Situations- oder Eigenwert des Kulturobjektes schmälern könnten.
4	Kapelle St. Wendelin	Umgebungsbereich	Keine, die direkte Sicht ein-

<sup>1</sup> *Freihaltezone Bürglen wurde hinfällig mit Ausscheidung der Materialabbau- und Deponiezone (RRB Nr. 253 vom 2.12.2003).*

				schränkenden Maßnahmen. Keine Maßnahmen, die den Situations- oder Eigenwert des Kulturobjektes schmälern könnten.
5	Dorfkapelle	Umgebungsbereich		Keine Maßnahmen, die den Eigenwert schmälern könnten.
6	Gebiet Bahnhof	Hanglage		Keine oberirdischen Bauten und Anlagen.
7	Seeufer			Es ist eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung erforderlich. Es sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne des Richtplanes „Lungerersee“ sowie die Erstellung eines Seerundwanderweges zulässig
8	Chnewis *	Zwischen Bach	Wald und	Zulässig sind Massnahmen, welche der Freihaltung und Pflege des Gewässerraums sowie der Bewirtschaftung des Waldes dienen. Extensive Bewirtschaftung.
9	Hag *	Zonenrandbepflanzung		Schaffung sowie dauernde Erhaltung und Pflege einer durchgehenden, mindestens 4 m breiten Zonenrandbepflanzung zur optimalen Eingliederung der Gewerbezone in die Landschaft. Die Stichstrasse darf über die Schulter in die Freihaltezone entwässert werden.
10	Hag *	Zwischen Strasse	Wald und	Keine Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Retentions- und Versickerungsanlagen. Schaffung, Pflege und Bewirtschaftung eines Ruderalstandorts mit standortangepasster lokaler Gebüschbepflanzung. Temporäre Beanspruchung für Waldbewirtschaftung

\* *Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28.Mai 2009, genehmigt mit RRB Nr. 18 vom 1.7.2009*

11. Chälrütirank \*\*

Zwischen Wald,  
Sonderbauzone und  
Strasse

Zulässig sind Massnahmen, welche der Freihaltung und Pflege des Raumes zwischen dem Wald und der Sonderbauzone, der optimalen Eingliederung der Bauten und Anlagen der Sonderbauzone in die landschaftliche Umgebung sowie der Bewirtschaftung des Waldes dienen: extensive Bewirtschaftung, Pflegenutzung als standortgerechte Magerwiese. Die konkreten Massnahmen sind im Projekt Brünig Outdoor aufzuzeigen.

*\*\* beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 19. November 2009, genehmigt mit RRB Nr. 449 vom 9.3.2010*

## Anhang 3 Abstände

- **Straßenabstand**

Abstand der Gebäude vom Straßenrand aus gemessen

Art. 40 BauG

- bei Hauptstraßen außerhalb des Baugebietes

8 m

- bei allen übrigen öffentlichen Straßen

4 m

- **Waldabstand** (Art. 40 BauG)

20 m

- **Bahnlinien**

normaler Grenzabstand  
ab Grundstücksgrenze

- **Hochspannungsleitungen**

Gebäudeabstand von  
5 m ab Leitung

- **Gebäudeabstand** (doppelter Grenzabstand)

Art. 38 BauG

- Abstandsvorschriften für Kleinbauten

Art. 39 BauG

- Abstandsvorschriften für unterirdische Anlagen

Art. 41 BauG

- **Grenzabstand**

Mehrlängenzuschlag

Art. 38 BauG

**Anhang 4 Naturschutzobjekte von kantonaler Bedeutung (zur Information)**

(Nummerierung gemäss kant. Richtplan mit Angabe der Koordinaten)

124/ <u>18</u>	Findlinge auf Blattis Turren	654 550 / 184 150
124/ <u>20</u>	Dundelbachfall in Diesselbach	654 100 / 182 250
124/ <u>21</u>	Wasserfall auf Schwand	652 450 / 180 950
124/ <u>22</u>	Bergahorne auf Feldmoos	656 000 / 180 300

**Anhang 5 Bau- und Kulturdenkmäler von nationaler und kantonaler Bedeutung**

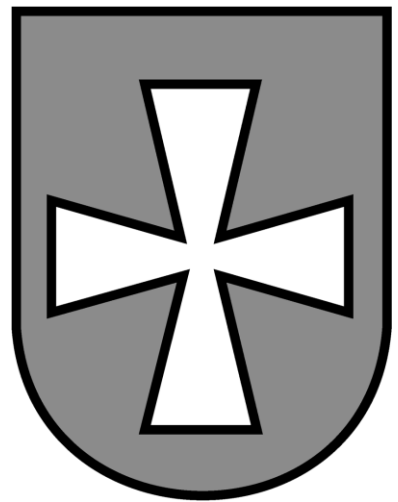
(zur Information)

(Nummerierung gemäß kant. Richtplan mit Angabe der Koordinaten)

		<b><u>Grundstück Nr.</u></b>
1	Kapelle Bürglen, St. Wendelin (erbaut 1830)	775
2	Alter Kirchturm, Dorfeingang (spätrom. Turm von alter Kirche, 1275)	93
3	Dorfkapelle Unserer lieben Frau (1739 neu gebaut)	170
4	Kath. Pfarrkirche Herz Jesu (erbaut 1891-1893)	322
5	Kapelle St. Beat in Lungern-Obsee (erbaut 1567)	364
6	Haus Halter (Kaspers), Obsee (erbaut 1711)	427
7	Burgkapelle (erbaut 1886)	1169
8	Alpkapelle Maria Hilf auf Krummelbach (erbaut 1749)	32
9	Alpkapelle Maria z. Schnee, Breitenfeld (erbaut 1729)	1
10	Dundelbach, Diesselbach, zu Gasser Tschingel: Heustall von ca. 1800	528
11	Châlet Greta, Zumstein, Diesselbacherstrasse: Stallscheune von ca. 1700	526
12	Diesselbacherstrasse, Ming, Schloss Tonis: Holzhütte und Schweinestall, 19. Jahrhundert	529

## Anhang 6 Intensität der gravitativen Prozesse<sup>1</sup>

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



Einwohnergemeinde Lungern