



Kanton Obwalden  
Gemeinde Lungern

# **Bau- und Zonenreglement**

**vom 22. Mai 2014**

**Stand 01. Mai 2018**

**Nachführungsverzeichnis:**

	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat
BZR-Änderung Spezialzone Bahnhofgebiet	17.11.2016	22.05.2017 mit RRB-Nr. 474
Zonenplan- und BZR- Änderung Spezialzone Walchi	16.11.2017	01.05.2018 mit RRB-Nr. 442

**Impressum**

Auftraggeber:           Einwohnergemeinde Lungern  
                              Brünigstrasse 66  
                              6078 Lungern

Verfasser:               suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft  
                              Theaterstrasse 15  
                              6003 Luzern

Nachführung:           Burkhalter Derungs AG  
                              Baselstrasse 21  
                              6003 Luzern

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>6</b>
Art. 1	Zweck	6
Art. 2	Geltungsbereich	6
Art. 3	Rechtscharakter	6
Art. 4	Zuständige Behörde	6
<b>2</b>	<b>Planungsrecht</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Pläne</b>	<b>7</b>
Art. 5	Richtpläne	7
Art. 6	Zonenpläne	7
Art. 7	Quartierpläne	7
Art. 8	Quartierplanpflicht	8
Art. 9	Erlass und Genehmigung	8
Art. 10	Geltungsdauer und Abänderung	9
<b>2.2</b>	<b>Zonenplaninhalte</b>	<b>9</b>
Art. 11	Zoneneinteilung und weitere Festsetzungen	9
2.2.1	Bauzonen	10
Art. 12	Zentrumszone Z	10
Art. 13	Dorfzone (Obsee/Lungern Dorf/Bürglen) D	11
Art. 14	Wohnzone A WA	11
Art. 15	Wohnzone B WB	12
Art. 16	Spezialzone Bahnhofgebiet SB	12
Art. 17	Spezialzone Schwendlen SS	13
Art. 18		
Art. 19	Spezialzone Chälritirank SCh	14
Art. 19a	Spezialzone Walchi SW	14
Art. 20	Arbeitszone	15
Art. 21	Unterirdische Arbeitszone Au	15
Art. 22	Zone für öffentliche Anlagen ÖA	16
Art. 23	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF	16
Art. 24	Verkehrszone Ve 1	16
Art. 25	Grünzone G	16
2.2.2	Nichtbauzonen	17
Art. 26	Landwirtschaftszone Lw	17
Art. 27	Alpwirtschaftszone Aw	17
Art. 28	Naturschutzzone 1 Ns 1	18
Art. 29	Übriges Gebiet üG	18
Art. 30	Verkehrsfläche Ve 2	18
2.2.3	Überlagernde Zonen	19
Art. 31	Ortsbildschutzzone OS	19
Art. 32	Archäologische Schutzzone AS	19
Art. 33	Materialabbau- und Deponiezone MD	20
Art. 34	Freihaltezone Seeufer FhS	20
Art. 35	Naturschutzzone 2 Ns 2	20

Art. 36		
Art. 37	Sport- und Erholungszone S+E	21
Art. 38	Gefahrenzonen Gf	21
Art. 39	Spezialzone Überlastkorridor A SÜA	22
Art. 40	Spezialzone Überlastkorridor B SÜB	22
2.2.4	Weitere Festsetzungen	23
Art. 41	Kulturobjekte	23
Art. 42	Einzelbäume	24
Art. 43	Baulinien	24
Art. 44	Waldabstandslinie	24
Art. 45	Waldgrenze statisch	24
<b>3</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>25</b>
<b>3.1</b>	<b>Materielle Bauvorschriften</b>	<b>25</b>
Art. 46	Zeichen und Anlagen sowie deren Einrichtung auf privatem Grund	25
Art. 47	Grundsätze des Neu- und Ausbaus der Verkehrsanlagen	25
Art. 48	Bau und Unterhalt von Verkehrsanlagen	25
Art. 49	Abstände	25
Art. 50	Gewässerabstand	25
Art. 51	Grenz- und Gebäudeabstand	26
Art. 52	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	26
Art. 53	Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung	26
Art. 54	Thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Parabolantennen	27
Art. 55	Grundstückzufahrt	27
Art. 56	Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	27
Art. 57	Ersatzabgabe für Motorfahrzeug- und Fahrradabstellplätze	28
Art. 58	Dachgestaltung	29
Art. 59	Fassadengestaltung	29
Art. 60	Wohnhygiene	30
Art. 61	Kinderspielplätze und Gemeinschaftsbereiche	30
Art. 62	Energie	30
Art. 63	Mobilfunkanlagen	30
Art. 64	Verbot von Emission	31
Art. 65	Emissionsschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten	31
Art. 66	Sicherheit	31
Art. 67	Sicherheit und Sauberkeit bei Bauplätzen	32
<b>3.2</b>	<b>Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle und Gebühren</b>	<b>32</b>
Art. 68	Bewilligungspflicht	32
Art. 69	Baureife und Erschliessung	32
Art. 70	Vorentscheid	33
Art. 71	Gebühren	33
Art. 72	Baugesuch	33
Art. 73	Baugespann	33
Art. 74	Meldepflicht	34
Art. 75	Baukontrollen	34
Art. 76	Planänderungen	34
Art. 77	Wechsel des Bauherrn oder Grundeigentümers	34

Art. 78	Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen	34
<b>4</b>	<b>Strafbestimmungen</b>	<b>35</b>
Art. 79	Strafbestimmungen und Verantwortlichkeit	35
<b>5</b>	<b>Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>35</b>
Art. 80	Übergangsrecht	35
Art. 81	Rechtsmittel	35
Art. 82	Inkrafttreten	35

Die Einwohnergemeinde Lungern erlässt, gestützt auf die Art. 11 ff des kantonalen Baugesetzes vom 12. Juni 1994 und unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts folgendes Bau- und Zonenreglement vom 22. Mai 2014.

## 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Das Bau- und Zonenreglement bezweckt die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde Lungern

<sup>2</sup> Es dient insbesondere 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> Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Einwohnergemeinderat.

<sup>2</sup> Bauvorhaben, die eine wesentliche Veränderung des Terrains oder eine grössere Gebäudeveränderung zur Folge haben, sind der Baukommission zu unterbreiten.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat ist berechtigt, wichtige Baufragen, sowie grössere Bauvorhaben durch neutrale Fachleute begutachten zu lassen.

## 2 PLANUNGSRECHT

### 2.1 Pläne

#### **Art. 5 Richtpläne**

- <sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat erlässt Richtpläne, insbesondere den Verkehrsrichtplan gemäss Art. 16 Strassenreglement.
- <sup>2</sup> Die Richtpläne bilden die Grundlage für die Ausgestaltung der Nutzungspläne und für die Beurteilung von Projekten. Sie sind behördenverbindlich.
- <sup>3</sup> Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann sich jedermann schriftlich zu den Plänen äussern und Einwendungen erheben.
- <sup>4</sup> Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage unterbreitet der Einwohnergemeinderat die Richtpläne dem Kanton zur Stellungnahme.
- <sup>5</sup> Der Einwohnergemeinderat teilt den Einwendern mit, wie er die Einwendungen berücksichtigt hat bzw. weshalb sie nicht berücksichtigt werden konnten.
- <sup>6</sup> Der Einwohnergemeinderat erlässt die Richtpläne und macht den Erlass der Richtpläne im Amtsblatt bekannt.
- <sup>7</sup> Nach dem Erlass bringt der Einwohnergemeinderat dem Kanton die Richtpläne zur Kenntnis und teilt mit, wie weit und wie die Stellungnahme des Kantons berücksichtigt werden konnte.

#### **Art. 6 Zonenpläne**

- <sup>1</sup> Die Zonenpläne Siedlungsgebiet (1:4000) und Landschaft (1:10'000) bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements.
- <sup>2</sup> Die verkleinerten Zonenpläne dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

#### **Art. 7 Quartierpläne**

- <sup>1</sup> Ergänzend zu den kantonalen Regelungen gelten nachfolgende Bestimmungen.
- <sup>2</sup> Die Mindestfläche für einen Quartierplan beträgt in der
  - Dorfzone/Zentrumszone 3'000 m<sup>2</sup>
  - Wohnzone A und B 4'000 m<sup>2</sup>
- <sup>3</sup> Von den Vorschriften dieses Reglements kann in den Zonen gemäss Abs. 2 abgewichen werden, wenn:
  - die einheitliche Bauweise garantiert ist,
  - ein architektonisch, ortsbaulich und verkehrstechnisch gutes Projekt vorliegt,

- die Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung, usw.) gebührend berücksichtigt sind,
  - vermehrte Freiflächen und in den Wohngebieten ausreichende Spielplätze für Kinder vorgesehen sind,
  - die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und soweit möglich unter Terrain angelegt sind,
  - Fussgänger- und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden,
  - sich das Projekt harmonisch in die landschaftliche Umgebung eingliedert und zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile hat.
- <sup>4</sup> Unter denselben Voraussetzungen kann in den Zonen gemäss Abs. 2 die zonengemässe Gesamthöhe um maximal 3.0 m überschritten und die Gebäudelänge auf maximal 18.0 m erhöht werden.
- <sup>5</sup> Wenn in den Zonen gemäss Abs. 2 der Anspruch auf eine höhere Bebauung erhoben wird, sind zusätzlich zu den ordentlichen Quartierplanunterlagen die folgenden Unterlagen einzureichen:
- Gebäude- und Wohnungsverzeichnis,
  - Nachweis der Auto- und Fahrradabstellplätze sowie der Flächen für Kinderspielplätze,
  - Umgebungsplan, Freiraumgestaltung, Bepflanzung und Gestaltung der gemeinschaftlichen Anlagen.
- <sup>6</sup> Die Unterlagen sind durch den Gesuchsteller, den Planverfasser und den Grundeigentümer zu unterzeichnen und vierfach einzureichen. Je nach den Verhältnissen kann der Einwohnergemeinderat weitere Unterlagen anfordern wie Schattendiagramme, Fotomontagen, usw.
- <sup>7</sup> Für die Genehmigung des Quartierplanes sind ergänzend zum kantonalen Recht bei Bedarf die generelle Masse und Koten, Schnitte, gewachsene und geplante Terrainlinien festzulegen.

## **Art. 8 Quartierplanpflicht**

- <sup>1</sup> In den besonders bezeichneten Gebieten dürfen Baubewilligungen nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes erteilt werden. Die besonders bezeichneten Gebiete werden so untereinander abgegrenzt, dass immer ein gesamter Quartierplan für ein ganzes bezeichnetes Gebiet gültig ist.
- <sup>2</sup> In Anhang 9 sind die zusätzlichen Anforderungen zu den quartierplanpflichtigen Gebieten aufgelistet, die bei der Bearbeitung berücksichtigt werden müssen.

## **Art. 9 Erlass und Genehmigung**

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

## Art. 10 Geltungsdauer und Abänderung

- <sup>1</sup> Wird mit der Ausführung des Quartierplans nicht innert acht Jahren begonnen, erlischt er. Der Einwohnergemeinderat kann die Geltungsdauer des Quartierplanes um zwei Jahre verlängern.
- <sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat kann frühestens acht Jahre nach Inkrafttreten des Quartierplanes eine Anpassung verlangen, wenn das ursprüngliche Konzept nicht mehr zeitgemäss erscheint und grössere Bereiche des Quartierplanes nicht ausgeführt wurden.
- <sup>3</sup> Die besonderen Bauvorschriften und Pläne der innerhalb der Frist gemäss Abs. 1 ausgeführten Teile eines Quartierplans gelten unbefristet und werden erst durch eine weitere Überarbeitung des Quartierplans abgelöst.

## 2.2 Zonenplaninhalte

### Art. 11 Zoneneinteilung und weitere Festsetzungen

- <sup>1</sup> Das Gebiet der Gemeinde wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen:	Zentrumszone	Z
	Dorfzone	D
	Wohnzone A	WA
	Wohnzone B	WB
	Spezialzone Bahnhofgebiet	SB
	Spezialzone Schwendlen	SS
	Spezialzone Chälrrütirank	SCh
	Spezialzone Walchi	SW
	Arbeitszone	A
	Unterirdische Arbeitszone	Au
	Zone für öffentliche Anlagen	ÖA
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF
	Verkehrszone	Ve 1
	Grünzone	G
2. Nichtbauzonen:	Landwirtschaftszone	Lw
	Alpwirtschaftszone	Aw
	Naturschutzzone 1	Ns 1
	Übriges Gebiet	üG
	Verkehrsfläche	Ve 2
3. Überlagernde Zonen:	Ortsbildschutzzone	OS
	Archäologische Schutzzone	AS
	Materialabbau- und Deponiezone	MD
	Freihaltezone Seeufer	FhS
	Naturschutzzone 2	Ns 2
	Sport- und Erholungszone	S+E
	Gefahrenzone	Gf
Spezialzone Überlastkorridor A	SÜA	

Spezialzone Überlastkorridor B

SÜB

4. Weitere Festsetzungen:
- Kulturobjekte
  - Naturobjekte
  - Baulinien
  - Waldabstandslinien
  - Waldgrenze statisch

### 2.2.1 Bauzonen

#### Art. 12 Zentrumszone Z

- <sup>1</sup> Die Zentrumszone dient der Förderung der Zentrumsbildung im Ortsteil Lungern Dorf.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Restaurants, Hotels und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.
- <sup>3</sup> Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt:
- |  |                  |
|--|------------------|
|  | 3 Vollgeschosse. |
| In der ersten Bautiefe seeseitig der Brünigstrasse | 4 Vollgeschosse  |
- <sup>4</sup> Die maximale Gesamthöhe<sup>1</sup> für Bauten mit 3 Vollgeschossen beträgt:
- für Bauten mit der Firstlinie senkrecht zum Hang 15.5 m
  - für Bauten mit der Firstlinie parallel zum Hang 14.0 m
- <sup>5</sup> Die maximale traufseitige Fassadenhöhe<sup>1</sup> für Bauten mit 3 Vollgeschossen beträgt:
- für Bauten mit der Firstlinie senkrecht zum Hang 12.5 m
  - für Bauten mit der Firstlinie parallel zum Hang 11.5 m
- <sup>6</sup> Die maximale Gesamthöhe<sup>1</sup> für Bauten in der ersten Bautiefe seeseitig der Brünigstrasse mit 4 Vollgeschossen beträgt:
- für Bauten mit der Firstlinie senkrecht zum Hang 16.5 m
  - für Bauten mit der Firstlinie parallel zum Hang 15.5 m
- <sup>7</sup> Die maximale traufseitige Fassadenhöhe<sup>1</sup> für Bauten in der ersten Bautiefe seeseitig der Brünigstrasse mit 4 Vollgeschossen beträgt:
- für Bauten mit der Firstlinie senkrecht zum Hang 13.0 m
  - für Bauten mit der Firstlinie parallel zum Hang 12.0 m
- <sup>8</sup> Die maximale Gebäudelänge beträgt: 18.0 m.
- <sup>9</sup> Für Ersatzbauten und bei Staffelung (mind. 3.0 m) kann der Einwohnergemeinderat Mehrlängen gestatten.
- <sup>10</sup> Die Dächer sind als beidseitig gleich geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40° auszubilden.

---

<sup>1</sup> Höhenzuschläge im geneigten Gelände gemäss Art. 45 Abs. 1 und 2 BauG sind nicht zulässig (RRB Nr. 57 vom 29. August 2016).

<sup>11</sup> Neu- und Ersatzbauten, Um- und Anbauten sind in Bezug auf Volumen, Proportionen, Materialwahl und Farbe harmonisch in die bebaute Umgebung einzupassen.

<sup>12</sup> Im Baubewilligungsverfahren sind sämtliche Materialien der Gebäudehülle in der vorgesehenen Farbe zu bemustern.

<sup>13</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### **Art. 13 Dorfzone (Obsee/Lungern Dorf/Bürglen) D**

<sup>1</sup> Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes der historischen Ortskerne von Obsee, Lungern Dorf und Bürglen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnbauten sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

<sup>3</sup> In Obsee und Lungern Dorf darf wie folgt gebaut werden:

- Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt maximal: 3 Vollgeschosse
- Die maximale Gesamthöhe<sup>2</sup> beträgt: 11.0 m
- Die maximale traufseitige Fassadenhöhe<sup>2</sup> beträgt: 9.0 m

<sup>4</sup> In Bürglen darf wie folgt gebaut werden:

- Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt maximal: 2 Vollgeschosse
- Die maximale Gesamthöhe<sup>2</sup> beträgt: 10.0 m
- Die maximale traufseitige Fassadenhöhe<sup>2</sup> beträgt: 8.0 m

<sup>5</sup> Die maximale Gebäudelänge beträgt 18.0 m

<sup>6</sup> Die Dächer sind als beidseitig gleich geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 27° auszubilden.

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

### **Art. 14 Wohnzone A WA**

<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnbauten und nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.

<sup>2</sup> Die Firstlinie der Baute ist senkrecht zum Hang auszurichten, Bauten mit parallel zum Hang verlaufender Firstlinie werden nur in begründeten Fällen bewilligt.

<sup>3</sup> Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt: 2 Vollgeschosse.

<sup>4</sup> Die maximale Gesamthöhe<sup>2</sup> beträgt: 11.5 m

<sup>5</sup> Die maximale traufseitige Fassadenhöhe<sup>2</sup> beträgt: 9.0 m

<sup>6</sup> Die maximale Gebäudelänge beträgt: 15.0 m

---

<sup>2</sup> Höhenzuschläge im geneigten Gelände gemäss Art. 45 Abs. 1 und 2 BauG sind nicht zulässig (RRB Nr. 57 vom 29. August 2016).

Für Ersatzbauten und bei Staffelung (mind. 3.0 m) kann der Einwohnergemeinderat Mehrlängen gestatten.

<sup>7</sup> Die Dächer sind als beidseitig gleich geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40° auszubilden.

<sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, in der Wohnzone Kaiserstuhl die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 15 Wohnzone B WB**

<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnbauten und kleinere nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung nicht wesentlich von Wohnbauten abweichen.

<sup>2</sup> Die Firstlinie der Baute ist senkrecht zum Hang auszurichten, Bauten mit parallel zum Hang verlaufender Firstlinie werden nur in begründeten Fällen bewilligt.

<sup>3</sup> Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt maximal: 3 Vollgeschosse.

<sup>4</sup> Die maximale Gesamthöhe<sup>3</sup> beträgt 14.5 m

<sup>5</sup> Die maximale traufseitige Fassadenhöhe<sup>3</sup> beträgt: 11.5 m

<sup>6</sup> Die maximale Gebäudelänge beträgt: 18.0 m

Für Ersatzbauten und bei Staffelung (mind. 3.0 m) kann der Einwohnergemeinderat Mehrlängen gestatten.

<sup>7</sup> Die Dächer sind als beidseitig gleich geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40° auszubilden.

<sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, in der Wohnzone Kaiserstuhl/Stift die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 16 Spezialzone Bahnhofgebiet SB**

<sup>1</sup> Zulässig sind Hotelbetriebe und dazugehörige Nebenbauten, Gastgewerbebetriebe sowie Wohnungen. Reine Wohnnutzung in der gesamten Spezialzone ist nicht zulässig.

<sup>2</sup> Für Neubauten gelten die Gebäudemasse gemäss Quartierplan.

<sup>3</sup> Für Um- und Wiederaufbauten sind die bestehenden Gebäudemasse sowie die bestehende Lage der Bauten massgebend.

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

---

<sup>3</sup> Höhenzuschläge im geneigten Gelände gemäss Art. 45 Abs. 1 und 2 BauG sind nicht zulässig (RRB Nr. 57 vom 29. August 2016).

## **Art. 17 Spezialzone Schwendlen SS**

- <sup>1</sup> Die Bauzone Schwendlen bezweckt das Betreiben eines parapsychologischen Institutes.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen für den Betriebsleiter und Mitarbeiter, die Beherbergung von Forschungspersonal sowie Räume für die ambulante parapsychologische Behandlung und für ein parapsychologisches Forschungsinstitut.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Es sind höchstens 3 Vollgeschosse zulässig.
- <sup>5</sup> Die Gesamt- und Fassadenhöhen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall im Rahmen des kantonalen Gesetzes fest.
- <sup>6</sup> Mehrgeschossige Bauteile dürfen eine maximale Gebäudelänge von 18.0 m aufweisen. Eingeschossige Zwischenbauten werden nicht in die Gebäudelänge eingerechnet, sofern die Hauptbauten den ordentlichen Gebäudeabstand nicht unterschreiten.
- <sup>7</sup> 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.
- <sup>8</sup> Die Fassaden haben eine ruhige, die Horizontale betonende Gliederung und einen dunklen Farbton aufzuweisen. Durchgehende Fensterfronten und reflektierende Verkleidungselemente sind nicht zulässig.
- <sup>9</sup> Die Dächer sollen als Steildächer um 35° 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.
- <sup>10</sup> 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.
- <sup>11</sup> Sämtliche Kosten der Versorgung und Entsorgung gehen vollumfänglich zu Lasten des Grundeigentümers.
- <sup>12</sup> Baugesuche sind der kantonalen Kulturpflegekommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- <sup>13</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## **Art. 18** <sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Die Spezialzone Kaiserstuhl wurde von der Genehmigung ausgenommen (RRB Nr. 57 vom 29. August 2016).

### **Art. 19 Spezialzone Chälrütirank            SCh**

- <sup>1</sup> Die Spezialzone Chälrütirank bezweckt die Schaffung eines Eingangstors in den Kanton Obwalden mit einer Informations- und Aussichtsplattform, Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten nebst den zugehörigen Parkierungs- und Erschliessungsanlagen.
- <sup>2</sup> Hochbauten dürfen nur innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereichs (abgegrenzt durch Baulinien für Hochbauten) erstellt werden. Im ganzen Bereich der Spezialzone sind Erschliessungsanlagen samt den damit zusammenhängenden Kunstbauten (Stützmauern etc.) zulässig. Der Abstand gegenüber dem Wald ist im Zonenplan mit einer Baulinie für Tiefbauten festgelegt.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Gebäudemasse und Anzahl der Geschosse legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall im Rahmen des kantonalen Gesetzes fest.
- <sup>5</sup> Südlich der Brünigstrasse sind die Erstellung einer Parkierungsanlage samt Erschliessung sowie der Zugang zur unterirdischen Passage zulässig.
- <sup>6</sup> Bauten und Anlagen haben sich vorteilhaft in die landschaftliche Umgebung einzufügen. Die Parkierungsanlagen sind mit Rabatten und Hochstamm-bäumen zu begrünen. Es sind nur standortgerechte Pflanzen erlaubt.
- <sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### **Art. 19a Spezialzone Walchi            SW**

- <sup>1</sup> Die Spezialzone Walchi ist für Bauten und Anlagen zur temporären Wohnnutzung sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen haben in Verbindung mit dem Betrieb in der unterirdischen Arbeitszone zu stehen. Die temporäre Wohnnutzung ist für folgende Benutzergruppen zulässig:
  - Teilnehmende von Kursen, Weiterbildungen und Freizeitangeboten im Gewerbegebiet Hag.
  - Angestellte von Unternehmungen, welche im Gewerbegebiet Hag ansässig sind.
  - Angestellte von Bau- und Infrastrukturunternehmen, welche temporär in der Region tätig sind.Nicht zulässig sind die dauerhafte Wohnnutzung auf Grundlage von unbefristeten Mietverträgen sowie der Betrieb eines Gastronomie-gewerbes.
- <sup>2</sup> Studios oder Zimmer dürfen eine Fläche von maximal 20 m<sup>2</sup> aufweisen.

- <sup>3</sup> Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt: 4 Vollgeschosse  
Die maximale Gesamthöhe beträgt: 12.5 m  
Die übrigen Gebäudemasse werden im Einzelfall durch den Einwohnergemeinderat festgelegt.
- <sup>4</sup> Neubauten haben mit den bestehenden Gebäuden der Umgebung ein Ensemble zu bilden und sich in Bezug auf Materialwahl und Farbe harmonisch in die Landschaft einzugliedern.
- <sup>5</sup> Die Aussenraumgestaltung und -nutzung hat so zu erfolgen, dass Störungen durch Licht- und Lärmemissionen und Beunruhigungen durch Verkehr, Warenumsschlag oder Freizeitnutzung sowie nächtliche Aktivitäten möglichst gering gehalten werden. Baugesuche sind dem Amt für Wald und Landschaft zur Stellungnahme vorzulegen.
- <sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 20 Arbeitszone**

- <sup>1</sup> Die Arbeitszone ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten bestimmt.
- <sup>2</sup> Pro Baute dürfen max. 2 Wohnungen erstellt werden, die nur vom Betriebsinhaber und/oder von betrieblich an den Standort gebundenem Personal bewohnt werden dürfen.
- <sup>3</sup> Abstände, Gebäudemasse und Anzahl der Geschosse legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall im Rahmen der kantonalen Vorschriften fest.
- <sup>4</sup> Offene Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Industrie- und Gewerbebauten gestattet.
- <sup>5</sup> Die schonende Einordnung in die landschaftliche Umgebung ist insbesondere durch die Gliederung der Baukuben, durch eine ruhige Dachform und eine ortsübliche Materialwahl und Farbgebung zu gewährleisten.
- <sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

#### **Art. 21 Unterirdische Arbeitszone            Au**

- <sup>1</sup> In der unterirdischen Arbeitszone ist eine gewerbliche Nutzung unter Tag erlaubt. Insbesondere sind Versuchs-, Test- und Übungsstollen, Schiesssportanlagen, Restauration und Lagerstätten möglich.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

## **Art. 22 Zone für öffentliche Anlagen      ÖA**

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Anlagen ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Die Nutzung der einzelnen Teilgebiete ist aus der Tabelle im Anhang 1 ersichtlich.
- <sup>2</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten erstellt werden. Bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden.
- <sup>3</sup> Nutzung, Gebäudemasse, Anzahl der Geschosse und Vorschriften zur Gebäudegestaltung legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- <sup>4</sup> Für die einzelnen Teilgebiete gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 1.

## **Art. 23 Zone für Sport- und Freizeitanlagen      SF**

- <sup>1</sup> Die Zone ist für Sport- und Freizeitanlagen, sowie für Anlagen touristischer Art bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Nutzung der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 2 verbindlich festgelegt.
- <sup>3</sup> Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zonenzweck entsprechen und zur Infrastruktur nötig sind. Gebäudemasse, die Anzahl der Geschosse, Vorschriften zur Gebäudegestaltung, Abstände etc. legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- <sup>4</sup> Für den Betrieb des Campingplatzes sind die kantonalen Vorschriften massgebend. Im Bereich des Campingplatzes werden nur Fahrnisbauten bewilligt. Der Campingplatz ist gegen den offenen Landschaftsraum durch standortgerechte Bepflanzung zu kaschieren.
- <sup>5</sup> Für die einzelnen Teilgebiete gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 2.

## **Art. 24 Verkehrszone      Ve 1**

Die Verkehrszone umfasst die Sammelstrassen und die Erschliessungsstrassen A und B gemäss Anhang 1 des Strassenreglementes einschliesslich ihrer Trottoirs und die öffentlichen Fuss- und Radwege innerhalb der Bauzone.

## **Art. 25 Grünzone      G**

- <sup>1</sup> Die Grünzone umfasst jene Flächen des Baugebietes, die aus Gründen des Natur-, Landschafts- und Gewässerschutzes sowie des Ortsbildschutzes dauernd von Überbauung freizuhalten sind. Es sind dies insbesondere Aussichtspunkte, die Umgebung historischer Stätten und Bauten, Grünanlagen, Bach- und Flussläufe sowie Grüngürtel zur Gliederung des Baugebietes.
- <sup>2</sup> Freihalteziel und Einschränkungen der Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind im Anhang 3 verbindlich festgelegt.
- <sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat kann ausnahmsweise einzelne Bauten und Anlagen bewilligen, sofern sie zur Bewirtschaftung und Pflege der Grünzonen-Areale erforderlich sind.

<sup>4</sup> Für die Teilgebiete gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 3.

## **2.2.2 Nichtbauzonen**

### **Art. 26 Landwirtschaftszone Lw**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignen oder die zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt werden.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sind und für den Wohnbedarf für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind, einschliesslich der abtretenden Generation. Es gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

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

<sup>4</sup> Zugelassene Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Standort, Situierung, Dimension, Gestaltung, Farb- und Materialwahl und Bepflanzung unter Berücksichtigung eines wirtschaftlichen Betriebsablaufes in die Landschaft und in das Ortsbild einzugliedern.

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

### **Art. 27 Alpwirtschaftszone Aw**

<sup>1</sup> Die Alpwirtschaftszonen umfassen jene Flächen, die oberhalb der Zonen des Berg- und Talgebietes des landwirtschaftlichen Produktionskatasters liegen und als Sömmerungsweiden, Heuwiesen, Streuflächen oder als Heuplanken bewirtschaftet werden.

<sup>2</sup> Für die Bewirtschaftung sind die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen massgebend.

<sup>3</sup> Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit der Alpwirtschaft stehen, für die Bewirtschaftung erforderlich und für den Betrieb sinnvoll angeordnet sind. Es gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

<sup>4</sup> Für die Zulässigkeit weiterer standortgebundener Bauten und Anlagen sowie für den Um- oder Wiederaufbau bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Für solche Bauten besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Anlagen oder auf Leistungen öffentlicher Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe.

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

**Art. 28 Naturschutzzone 1                      Ns 1**

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.
- <sup>2</sup> Als landwirtschaftliche Nutzung ist ein jährlicher Grasschnitt gemäss Direktzahlungsverordnung<sup>5</sup> zulässig. Jede weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Ausbringen von Dünger aller Art, die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen ist nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau von Bauten, die nicht der Bewirtschaftung dienen, sind nicht zulässig. Wenn Bauten oder Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, kann der Einwohnergemeinderat ihre Beseitigung anordnen.
- <sup>4</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung und dergleichen), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen sind unzulässig.
- <sup>5</sup> Der Einwohnergemeinderat kann in Absprache mit der Fachstelle für Natur- und Landschaftschutz die Zonenbestimmungen der Naturschutzzone 1 durch Schutzvereinbarungen, Schutzverfügungen oder Schutzverordnungen mit abweichenden Bestimmungen ergänzen, insbesondere Pufferzonen bei Flachmooren zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen aus den angrenzenden Nutzflächen festlegen oder die Beweidung der Trockengebieten nach dem 15. September zulassen.
- <sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 29 Übriges Gebiet                              üG**

- <sup>1</sup> Das übrige Gebiet umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann.
- <sup>2</sup> Soweit keine einschränkenden Nutzungsvorschriften festgelegt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Der Neubau landwirtschaftlicher Bauten ist nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 30 Verkehrsfläche                              Ve 2**

Die Verkehrsfläche umfasst die Erschliessungsstrassen A und B gemäss Anhang 1 des Strassenreglementes und die öffentlichen Fuss- und Radwege ausserhalb der Bauzonen sowie die Hochleistungsstrassen (Nationalstrasse A8), die Hauptverkehrsstrassen und die Eisenbahnanlagen.

---

<sup>5</sup> DZV; SR 910.13

### **2.2.3 Überlagernde Zonen**

#### **Art. 31 Ortsbildschutzzone OS**

- <sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung und Pflege schutzwürdiger Ortsbilder und Bauten und der zugehörigen Freiräume.
- <sup>2</sup> Die bestehenden Bauten sind in Stellung, Grösse und äusserer Erscheinung zu erhalten. Für Um- und Wiederaufbau sind die bestehenden Gebäudemasse sowie Lage, Stellung und äussere Gestaltung massgebend.
- <sup>3</sup> Sämtliche Bauten, insbesondere Neubauten, sind in Bezug auf Volumen, Proportionen, Material und Farbe harmonisch in die bebaute Umgebung einzupassen.
- <sup>4</sup> Das unterste sichtbare Geschoss ist als verputztes Sockelgeschoss auszubilden. Die darüber liegenden Geschosse sind als Holz- oder Mauerwerkskonstruktionen mit Holz- oder kleinformati- gen Fassadenschieferverkleidungen auszuführen. Ein geringfügiger Anteil der Fassade über dem Sockelgeschoss darf verputzt werden.
- <sup>5</sup> Für die Dacheindeckung von Hauptbauten sind Tonziegel in den traditionellen Oxydfarbtönen zu verwenden, die sich gut in die bestehende Dachlandschaft einpassen. Solaranlagen sind als Dachelemente in die Gebäudehülle zu integrieren.
- <sup>6</sup> Baugesuche in der Ortsbildschutzzone sind der kantonalen Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie, der Baukommission und im Gebiet Obsee zusätzlich der „Stiftung Pro Lungern-Obsee“ zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- <sup>7</sup> Bauten dürfen nur mit Bewilligung des Einwohnergemeinderates abgebrochen werden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss die Baubewilligung für eine Ersatzbaute vorliegen oder die Freihaltung im öffentlichen Interesse liegen. Zudem ist die Realisierung der Ersatzbaute sicherzustellen.
- <sup>8</sup> Im Baubewilligungsverfahren sind sämtliche Materialien der Gebäudehülle in der vorgesehenen Farbe und Grösse zu bemustern.
- <sup>9</sup> Von diesen Bestimmungen kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie, der Baukommission und für Bauvorhaben im Gebiet Obsee der „Stiftung Pro Lungern-Obsee“ abgewichen werden.

#### **Art. 32 Archäologische Schutzzone AS**

- <sup>1</sup> Die archäologische Schutzzone dient dem Schutz von archäologisch bedeutenden Objekten vor Zerstörung.
- <sup>2</sup> Vor geplanten Eingriffen in den Boden ist möglichst frühzeitig die kantonale Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie zu verständigen.

### **Art. 33 Materialabbau- und Deponiezone MD**

- <sup>1</sup> Die Materialabbau- und Deponiezone dient dem Abbau von Fels, Kies usw. und der geordneten Ablagerung von Materialien.
- <sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Deponiematerialien wird im entsprechenden Bewilligungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach den Bestimmungen der Umweltschutz-, Gewässerschutz- und Waldgesetzgebung.
- <sup>3</sup> Es sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie für den Betrieb der Abbaustelle und der Deponie sowie für die Materialaufbereitung erforderlich sind.
- <sup>4</sup> Vor Beginn des Abbaus ist ein Etappierungs- und Wiederherstellungsplan zur Genehmigung einzureichen. Der Einwohnergemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherung der Wiederherstellung verlangen.
- <sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

### **Art. 34 Freihaltezone Seeufer FhS**

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone bezweckt die Erhaltung des Uferbereichs des Lungernersees. Sie überlagert andere Zonen und ergänzt die Bestimmungen der überlagerten Zonen. Gemeinschaftsanlagen im Sinne des Richtplanes „Lungernersee“ und die Erstellung eines Seerundwanderweges sind zulässig.
- <sup>2</sup> Landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb der Freihaltezone sind extensiv zu bewirtschaften.

### **Art. 35 Naturschutzzone 2 Ns 2**

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone 2 bezweckt den Schutz der Randgebiete und der Umgebung besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.
- <sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Das Ausbringen von Dünger aller Art ist nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau von Bauten, die nicht der Bewirtschaftung dienen, sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung und dergleichen) und Entwässerungen sowie die Erstellung neuer Wege mit wasserundurchlässigen Belägen sind nicht zulässig.
- <sup>5</sup> Soweit Naturschutzzonen im Waldareal liegen, übernehmen die Forstorgane die Schutzziele in die Waldentwicklungspläne und berücksichtigen sie bei der forstlichen Nutzung.
- <sup>6</sup> Der Einwohnergemeinderat kann in Absprache mit der Fachstelle für Natur- und Landschaftschutz die Zonenbestimmungen der Naturschutzzonen 2 durch Schutzvereinbarungen, Schutzverfügungen oder Schutzverordnungen mit abweichenden Bestimmungen ersetzen.

**Art. 36** <sup>6</sup>

**Art. 37 Sport- und Erholungszone S+E**

- <sup>1</sup> Die Sport- und Erholungszone überlagert andere Zonen oder Wald und ergänzt die Bestimmungen der überlagerten Zonen.
- <sup>2</sup> In der Sport- und Erholungszone sind Sport- und Erholungsnutzungen wie Skifahren, Langlaufen, Wandern, Spazieren, Schneeschuhlaufen, Sportklettern, Spielen, Lagern u. dgl. und die dazu notwendigen Einrichtungen, Bauten und Anlagen wie Transportanlagen, temporäre Verpflegungseinrichtungen, Spielplätze, Feuerstellen, Hochseilanlagen, Wege u. dgl. zulässig.
- <sup>3</sup> Die Erholungsnutzung sowie neue Bauten und Anlagen sind mit Natur und Landschaft in Einklang zu bringen. Naturnahe Biotope und Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- <sup>4</sup> Die Betreiber der Erholungsanlagen sind verantwortlich für den geregelten Erholungsbetrieb und den ökologischen Betrieb ihrer Anlagen.
- <sup>5</sup> Die Organisation des Erholungsbetriebes, die Freihaltung des Geländes für den Skibetrieb wie auch die Nutzungsrechte werden von den Betreibern der Erholungsanlagen mit den Grundeigentümern in privatrechtlichen Verträgen geregelt.

**Art. 38 Gefahrenzonen Gf**

- <sup>1</sup> 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 Gefahrenbericht.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau) sind im Baubewilligungsverfahren sachgerechte Objektschutzmassnahmen festzulegen. Diese werden mit Auflagen sichergestellt.
- <sup>4</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit geringer Gefährdung (gelb) hat der Bauherr aufzuzeigen, wie er dieser Gefährdung begegnet. Falls nötig, verfügt die zuständige Behörde mit Auflagen entsprechende Massnahmen. Bei Sonderrisiken und Sonderobjekten gelten die gleichen Bestimmungen wie innerhalb von Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau).

---

<sup>6</sup> Mit RRB 442 vom 1. Mai 2018 aufgehoben.

- <sup>5</sup> Der Nachweis, dass dem Schutz vor den Naturgefahren genügend Rechnung getragen wird, ist vom Gesuchsteller zuhanden der Baubewilligungsbehörde zusammen mit dem Baugesuch zu erbringen.

#### **Art. 39 Spezialzone Überlastkorridor A SÜA**

- <sup>1</sup> Die Spezialzone Überlastkorridor A dient der Freihaltung der Abflusskorridore ausserhalb der Bauzone, welche im Hochwasserfall für die Entlastung verschiedener Gewässer dienen. Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gefahrenzonen gemäss Art. 38 dieses Reglementes.
- <sup>2</sup> Abflusshemmnisse, insbesondere neue Hochbauten, Terrainerhöhungen und Materiallager sind nicht gestattet. Bestehende Bauten dürfen erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden.
- <sup>3</sup> Bei der Erstellung neuer Anlagen und bei baulichen Veränderungen bestehender Bauten und Anlagen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
- Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass die Schäden bei Überflutungen minimal sind.
  - Bei Veränderungen ist das neue Terrain nach Möglichkeit tiefer oder maximal gleich hoch wie das bisherige auszubilden.
  - Die Querung des Überlastkorridors mit Werkleitungen ist möglichst zu vermeiden. Kabelschutzrohre und die Bettung der Rohre sind wasserdicht auszuführen. Kanalisationsleitungen sind zu drosseln.
- <sup>4</sup> Parkplätze sind nur als Tagesparkplätze und nicht als Dauerparkplätze zulässig.
- <sup>5</sup> Sämtliche Terrainveränderungen und Bepflanzungen mit Dauerkulturen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>6</sup> In Bereichen, wo der Überlastkorridor nicht genügend breit ist, sind dichte Bepflanzungen, z.B. Obstbaumkulturen, Maisfelder etc. nicht zulässig.
- <sup>7</sup> Die Errichtung von Zäunen ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Zäune mit höchstens doppeltem Draht sowie mobile Zäune für vorübergehende Weidehaltung.
- <sup>8</sup> Die Eigentümer von Bauten und Anlagen sind zum dauernden Erhalt der Hochwasserschutzmassnahmen verpflichtet.
- <sup>9</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass eine unerwünschte Ableitung des Wassers aus dem Korridor ausgeschlossen ist und die Hochwassersicherheit sowie die Erhaltung des Überlastkorridors gewährleistet sind.

#### **Art. 40 Spezialzone Überlastkorridor B SÜB**

- <sup>1</sup> Die Spezialzone Überlastkorridor B dient der Freihaltung der Abflusskorridore innerhalb der Bauzone, welche im Hochwasserfall für die Entlastung verschiedener Gewässer dienen. Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gefahrenzonen gemäss Art. 38 dieses Reglementes.

- <sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sind hinreichend gegen Überflutung und Grundwasseranstieg aus dem Überlastkorridor und bezüglich Eindringens von Wasser aus Werkleitungen zu schützen. Die Gebäude sind möglichst so anzuordnen, dass die Erdgeschosskote über die Schutzkote des Überlastkorridors zu liegen kommt.
- <sup>3</sup> Bestehende Bauten sowie Um- und Anbauten sind hinreichend mittels baulichen und/oder temporären Massnahmen gegen Überflutung und Grundwasseranstieg aus dem Überlastkorridor und bezüglich Eindringens von Wasser aus Werkleitungen zu schützen.
- <sup>4</sup> Die Querung des Überlastkorridors mit Werkleitungen ist möglichst zu vermeiden. Bei allfälligen Neubauten und Anpassungen von Werkleitungen ist insbesondere auf die wasserdichte Ausführung von Kabelschutzrohren, Bettung der Rohre, Drosselung von Kanalisationsleitungen etc. zu achten.
- <sup>5</sup> Sämtliche Terrainveränderungen und Bepflanzungen mit Dauerkulturen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>6</sup> In Bereichen, wo der Überlastkorridor nicht genügend breit ist, sind dichte Bepflanzungen, z.B. Obstbaumkulturen, Maisfelder etc. nicht zulässig.
- <sup>7</sup> Die Errichtung von Zäunen ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Zäune mit höchstens doppeltem Draht sowie mobile Zäune für vorübergehende Weidehaltung.
- <sup>8</sup> Die Eigentümer von Bauten und Anlagen sind zum dauernden Erhalt der Hochwasserschutzmassnahmen verpflichtet.
- <sup>9</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass eine unerwünschte Ableitung des Wassers aus dem Korridor ausgeschlossen ist und die Hochwassersicherheit sowie die Erhaltung des Überlastkorridors gewährleistet ist.

#### **2.2.4 Weitere Festsetzungen**

##### **Art. 41 Kulturobjekte**

- <sup>1</sup> Die in den Zonenplänen bezeichneten Kulturobjekte von lokaler und regionaler Bedeutung sind gemäss Art. 11 und 12 der kantonalen Denkmalschutzverordnung vom 30. März 1990 geschützt (Anhang 6 und 7).
- <sup>2</sup> Bei baulichen Vorhaben an Kulturobjekten ist die kantonale Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie zu konsultieren.
- <sup>3</sup> Im Weiteren gelten die Bestimmungen der kantonalen Denkmalschutzverordnung.

#### **Art. 42 Einzelbäume**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume (Naturobjekte von lokaler Bedeutung) sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten und zu pflegen.
- <sup>2</sup> Die Naturobjekte dürfen nicht gerodet, jedoch forstwirtschaftlich gepflegt und wegen Überalterung, Krankheit oder Gefährdung Dritter mit Bewilligung gegen Ersatz beseitigt werden.
- <sup>3</sup> Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann der Einwohnergemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

#### **Art. 43 Baulinien**

- <sup>1</sup> Die Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke.
- <sup>2</sup> Sie gelten für Neubauten und auch für bestehende Bauten, namentlich bei deren Wiederaufbau.

#### **Art. 44 Waldabstandslinie**

- <sup>1</sup> Waldabstandslinien sind Baulinien. Die Abstandsmasse beziehen sich auf den statischen Waldrand gemäss Waldfeststellungsplan.
- <sup>2</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. dürfen höchstens 1.00 m über die Waldabstandslinie hinausragen.

#### **Art. 45 Waldgrenze statisch**

Die Waldgrenzen bezeichnen die auf der Grundlage der Waldfeststellungspläne verbindlich festgelegten Waldränder gegenüber den Bauzonen. Die Waldfeststellungspläne können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

## 3 BAUVORSCHRIFTEN

### 3.1 Materielle Bauvorschriften

#### **Art. 46 Zeichen und Anlagen sowie deren Einrichtung auf privatem Grund**

<sup>1</sup> Erfordert es das öffentliche Interesse, können Kanton und Gemeinde 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.

<sup>2</sup> Die Kosten für Erstellen, Unterhalt, Verlegen und Entfernen dieser Anlagen einschliesslich der notwendigen Anpassungsarbeiten tragen die Berechtigten.

#### **Art. 47 Grundsätze des Neu- und Ausbaus der Verkehrsanlagen**

<sup>1</sup> Für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen ist der kommunale Verkehrsrichtplan massgebend.

<sup>2</sup> Die Namensgebung für alle Strassen, Wege und Plätze ist Sache des Einwohnergemeinderates, der begründete Wünsche von Betroffenen nach Möglichkeit zu berücksichtigen hat. Die kantonale Nomenklaturkommission ist anzuhören.

#### **Art. 48 Bau und Unterhalt von Verkehrsanlagen**

Für den Bau, Unterhalt und weitere Sachbereiche betreffend Verkehrsanlagen erlässt die Einwohnergemeinde ein Strassenreglement.

#### **Art. 49 Abstände**

Für Abstände gegenüber Strassen, Wald und Bahnlinien gelten die Mindestmasse und Messvorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetze<sup>7</sup>.

#### **Art. 50 Gewässerabstand**

<sup>1</sup> Der Abstand zu Fliessgewässern bemisst sich ab oberer Böschungskante, bei Dämmen ab äusserem Böschungsfuss. Gegenüber Gewässern mit eigenen Parzellen ist zudem der Grenzabstand einzuhalten.

<sup>2</sup> Gebäude haben einen Abstand von 20.0 m vom Seeufer (Kote 688.17 m.ü.M.) einzuhalten. Für bestehende Bauten im Unterabstand ist der Bestand gemäss kantonalem Recht gewährleistet. Der Einwohnergemeinderat kann Abweichungen von dieser Bestimmung gestatten, wenn eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird. Vorbehalten bleibt die

---

<sup>7</sup> Vgl. Anhang 4

Bewilligung für Bauten und Anlagen, die gemäss Nutzungsbestimmung der Grünzone zugelassen sind.

#### **Art. 51 Grenz- und Gebäudeabstand**

- <sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände bemessen sich nach kantonalem Recht.
- <sup>2</sup> Es gelten folgende Grenzabstände:
  - 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.
- <sup>3</sup> In der Dorfzone und in der Zentrumszone können die Grenzabstände in begründeten Fällen um 1.0 m reduziert werden.
- <sup>4</sup> Ergänzend zu den Ausnahmen gemäss kantonalem Recht können folgende Ausnahmen gestattet werden:
  - a. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile;
  - b. bei bestehenden Gebäuden für Isolationen gegen Wärmeverluste;
  - c. innerhalb von Quartierplänen, wobei gegen die Nachbargrundstücke die ordentlichen Grenzabstände zu wahren sind;
  - d. für Lärmschutzeinrichtungen;
  - e. bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage;
  - f. in weiteren im Reglement vorgesehenen Fällen.
- <sup>5</sup> 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.

#### **Art. 52 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben.
- <sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat ist verpflichtet, die Ausführung von Bauten, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild beeinträchtigen, zu untersagen.

#### **Art. 53 Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung**

- <sup>1</sup> Die Gebäudeumgebung ist angemessen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Soweit möglich und zweckmässig sind vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten.
- <sup>2</sup> Im Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind die im Zonenplan in der Um-

gebung eines Bauvorhabens auf dem gleichen Grundstück eingetragenen Ufergehölze und Randbepflanzungen, soweit sie fehlen, zu ergänzen und zusammen mit den bezeichneten Naturobjekten zu erhalten.

- <sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat kann im Rahmen der Quartierpläne und der Baubewilligungen weitere Auflagen machen.
- <sup>4</sup> Flächen in der Umgebung von Gebäuden sollen möglichst nicht versiegelt oder zumindest mit sickerfähigen Belägen (z. B. Rasengittersteinen) versehen werden.
- <sup>5</sup> Nicht zulässig sind Pflanzenarten<sup>8</sup>, welche zu Schäden in landwirtschaftlichen Kulturen führen können.

#### **Art. 54 Thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Parabolantennen**

- <sup>1</sup> Thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Parabolantennen haben sich in die Umgebung einzugliedern und sind diskret anzubringen.
- <sup>2</sup> An bestehenden Gebäuden sind thermische Solar- und Photovoltaikanlagen an der Gebäudehülle ästhetisch sorgfältig anzuordnen.
- <sup>3</sup> Bei Neubauten sind thermische Solar- und Photovoltaikanlagen als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren.
- <sup>4</sup> Gebäudeunabhängige thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Umgebung zu integrieren.

#### **Art. 55 Grundstückzufahrt**

- <sup>1</sup> Grundstückzufahrten haben den Anforderungen an Erschliessungsstrassen zu genügen. Der Einwohnergemeinderat kann Abweichungen zulassen, wenn der spätere Endausbau der Strasse durch die einstweilen bloss teilweise Ausführung nicht beeinträchtigt wird und keine Gefährdung der Benutzer der Strasse eintritt.
- <sup>2</sup> 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 60.0 m von den entferntesten liegenden Gebäuden angeordnet sind.

#### **Art. 56 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder**

- <sup>1</sup> Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen sind die notwendigen Abstellplätze zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Zahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge ist wie folgt zu berechnen:
  - Für Wohnbauten 1.5 pro Wohnung, mindestens aber 2 pro Haus.
  - Für Gewerbebauten 1 pro Arbeitsplatz.
  - Für Verkaufsgeschäfte 2 pro Arbeitsplatz.

---

<sup>8</sup> Vgl. Empfehlungen Kanton

- Für Gastbetriebe            1 pro 5 Sitzplätze,  
    1 pro 3 Betten.
  - Für Versammlungslokale, Unterhaltungsstätten usw.    1 pro 10 Sitzplätze
  - bei anderen Nutzungen wie gewerblichen Betrieben, öffentlichen Bauten, usw., setzt der Einwohnergemeinderat die erforderliche Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge aufgrund der Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) fest.
- <sup>3</sup> Bei Wohnbauten ist zusätzlich mindestens 1 Besucherabstellplatz pro 3 Wohnungen zu erstellen.
- <sup>4</sup> Bruchteile von Parkplätzen sind aufzurunden.
- <sup>5</sup> Die Zahl der Abstellplätze für Fahrräder ist wie folgt zu berechnen:
- Bei Wohnbauten mit mehr als 3 Wohnungen                    0.6 pro Zimmer.
  - bei Geschäftsbauten, Büros sowie Kleingewerbe  
  für die Angestellten    1.5 Abstellfelder/10 Arbeitsplätze  
  und für die Besucher    2 Abstellfelder/10 Arbeitsplätze
  - bei Hotelbauten und Pensionen  
  für die Angestellten    1.5 Abstellplätze/10 Arbeitsplätze
  - bei Hotels, Cafés, Restaurants und Saalbauten  
  für die Gäste    2 Abstellfelder/10 Sitzplätze
  - bei anderen Nutzungen wie gewerblichen Betrieben, öffentlichen Bauten, usw., setzt der Einwohnergemeinderat die erforderliche Anzahl der Fahrradabstellplätze aufgrund der Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) fest.
- <sup>6</sup> Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Einwohnergemeinderat eine grössere Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen. In der Ortsbildschutzzone kann er die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder beschränken.
- <sup>7</sup> Die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren. Offene Abstellplätze für Personenwagen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- <sup>8</sup> Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- <sup>9</sup> Der Einwohnergemeinderat kann im Einzelfall für die Gestaltung und Begrünung sowie für die Einordnung von Abstellplätzen in das Ortsbild Vorschriften erlassen.

#### **Art. 57 Ersatzabgabe für Motorfahrzeug- und Fahrradabstellplätze**

- <sup>1</sup> Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl der Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder nicht realisiert werden, so ist der Einwohnergemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche für Motorfahrzeuge beträgt Fr. 10'000.—, angepasst an den Züricher Index der Wohnbaukosten (Stand 1.4.2005=100.0 Punkte). Die Ersatzabgabe ist innert zehn Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

- <sup>3</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche für Fahrräder beträgt Fr. 1'000.— angepasst an den Züricher Index der Wohnbaukosten (Stand 1.4.2005=100.0 Punkte). Die Ersatzabgabe ist innert zehn Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde hat die Abgaben in einen Fonds zu legen, der zur Schaffung und Erhaltung von Parkraum für Motorfahrzeuge und Fahrräder verwendet wird.

#### **Art. 58 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Es sind Satteldächer zu erstellen, deren Firstlinie in den Hanglagen senkrecht zum Hang zu verlaufen hat. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zu genehmigen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bauten in der Arbeitszone.
- <sup>2</sup> Form und Neigung sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Sie sind beidseitig gleich zu neigen und haben allseitig angemessene Dachvorsprünge aufzuweisen.
- <sup>3</sup> Für eingeschossige Kleinbauten, eingeschossige Anbauten sowie eingeschossige wohnliche Erweiterungen können Flachdächer bewilligt werden.
- <sup>4</sup> Aussenliegende, mehrgeschossige Erschliessungselemente (technische Aufbauten oder Anbauten) wie Treppenhaus, Lift etc. dürfen mit Flachdach gebaut werden. In Härtefällen kann der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, im Rahmen der rechtlichen Vorschriften auf Gesuch hin, Ausnahmbewilligungen erteilen.
- <sup>5</sup> Für die Dacheindeckung sind dunkle, nicht glänzende Materialien zu verwenden.
- <sup>6</sup> Auf Dächern, die gegen öffentliche Strassen und Trottoirs geneigt sind, sind Schneefänge anzubringen.
- <sup>7</sup> Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses dürfen maximal die Hälfte<sup>9</sup> der Gebäudelänge ohne Vordach ausmachen. Sie sind so in der Dachfläche anzuordnen, dass sich ihre höchste Stelle mindestens 20 cm unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches befindet. Einschnitte werden wie Aufbauten behandelt.

#### **Art. 59 Fassadengestaltung**

- <sup>1</sup> Grundsätzlich ist eine Mischbauweise mit vorwiegendem Holz- oder Eternitanteil vorzusehen. Das Sockelgeschoss ist visuell vom übrigen Gebäude abzusetzen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bauten in der Arbeitszone.
- <sup>2</sup> Für die Fassaden sollen naturbehandeltes Holz, Holzschindeln, Verputz, Kalksandstein-, Backstein, Naturmauerwerk oder dunkle Fassadenschieferverkleidungen verwendet werden.
- <sup>3</sup> Reklamen, Beschriftungen, Automaten und Schaukästen, die an der Fassade an- oder aufgebracht werden, sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Gestaltung, Massstäblichkeit

---

<sup>9</sup> Gemäss Art. 45 Abs. 8 BauG dürfen Dachaufbauten und -einschnitte höchstens 40 % der darunterliegenden Fassadenbreiten erreichen.

oder Leuchtkraft das Ortsbild stören.

#### **Art. 60 Wohnhygiene**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind gegen Feuchtigkeit fachgerecht zu schützen.

#### **Art. 61 Kinderspielplätze und Gemeinschaftsbereiche**

- <sup>1</sup> Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Familienwohnungen<sup>10</sup> sind ausreichend geschützte, sonnige und kindergerechte Spielplätze und Gemeinschaftsbereiche herzurichten. Ihre Grösse soll in der Regel mindestens 10 % der Summe der Geschossflächen der Familienwohnungen betragen.
- <sup>2</sup> Mindestens  $\frac{1}{5}$  der Spielplätze und Gemeinschaftsbereiche sind wetterunabhängig zu gestalten.
- <sup>3</sup> Kinderspielflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

#### **Art. 62 Energie**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.
- <sup>2</sup> Bei Neubauten ist der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz zu prüfen.

#### **Art. 63 Mobilfunkanlagen**

- <sup>1</sup> Mobilfunkanlagen, die der Versorgung von Bauzonen dienen, sind in der Bauzone zu realisieren. Mobilfunkanlagen ausserhalb von Bauzonen bedürfen einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG.
- <sup>2</sup> Ergänzend zur Vereinbarung zum Dialogmodell legt die Gemeinde nachfolgende Richtlinien für die Beurteilung von Mobilfunkstandorten in der Bauzone fest.
- <sup>3</sup> Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet, bestehende Standorte anderer Anbieter zu nutzen, sofern der Mitbenützung keine technischen beziehungsweise rechtlichen Gründe entgegenstehen. Die Betreiber bestehender Anlagen sind verpflichtet, die Nutzung durch andere Anbieter zu dulden.
- <sup>4</sup> Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Arbeitszone und in den Spezialzonen können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden.
- <sup>5</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss

---

<sup>10</sup> Familienwohnungen sind Wohnungen, die mindestens den Anforderungen an eine Wohnung für einen 3-Personen-Haushalt gemäss der Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz entsprechen.

folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Arbeitszonen, Spezialzonen
2. Zentrumszone und Zone für öffentliche Anlagen
3. Priorität: Alle anderen Bauzonen

<sup>6</sup> Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Kulturobjekten sind bezüglich der Einordnung auf Kosten der Gesuchstellerin von einer externen Fachperson zu begutachten.

#### **Art. 64 Verbot von Emission**

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

#### **Art. 65 Emissionsschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Wo die Verhältnisse es als angezeigt erscheinen lassen, kann der Einwohnergemeinderat bereits im Baubewilligungsverfahren vom Gesuchsteller nähere Angaben und Unterlagen über die vorgesehenen Baumethoden verlangen.
- <sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat hat in der Baubewilligung und auch während der Bauausführung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Einwirkungen auf die Nachbarschaft vorzuschreiben.
- <sup>4</sup> Er kann die Ausführung lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken, soweit hierüber nicht bereits zwingende Vorschriften bestehen, und die Transportwege und Anlieferungszeiten bestimmen.

#### **Art. 66 Sicherheit**

- <sup>1</sup> Für alle Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist zu ermitteln, ob dem Schutz vor Naturgefahren genügend Rechnung getragen wird. Der Einwohnergemeinderat kann bei Bedarf entsprechende Gutachten verlangen.
- <sup>2</sup> Alle Neu-, An- und Umbauten sind nach den massgebenden SIA-Normen zu erstellen.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind so zu unterhalten, dass eine zweckentsprechende Nutzung gewährleistet ist.
- <sup>4</sup> Besteht infolge mangelhaften Unterhalts eine Gefährdung von Personen und Tieren, so setzt der Einwohnergemeinderat eine angemessene Frist zur Sanierung. Verstreicht die Frist ungenutzt, veranlasst der Einwohnergemeinderat die Sanierung auf Kosten des Eigentümers.

<sup>5</sup> Bei schwerwiegender Gefährdung verfügt der Einwohnergemeinderat den Abbruch.

#### **Art. 67 Sicherheit und Sauberkeit bei Bauplätzen**

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

<sup>2</sup> Sprengungen, Abbrucharbeiten und dergleichen dürfen nur durchgeführt werden, wenn die nötigen Sicherheitsbestimmungen erfüllt sind.

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

### **3.2 Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle und Gebühren**

#### **Art. 68 Bewilligungspflicht**

Die Bewilligungspflicht für bauliche Massnahmen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und des kantonalen Baugesetzes (BauG). In Ergänzung dazu sind bewilligungspflichtig:

- Nutzungsänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen.
- Wesentliche Veränderungen bei der Umgestaltung von Bauten und Anlagen.
- Errichtung von Silos.
- Anlage und Veränderung von Werk-, Lager- und Ablagerungsplätzen.
- Wärmepumpen.
- Thermische Solaranlagen<sup>11</sup>, Photovoltaikanlagen<sup>11</sup>, Parabolantennen und Aussenreklamen an geschützten Kulturobjekten oder mit mehr als 1.0 m<sup>2</sup> Fläche.
- Abparzellierungen überbauter oder teilüberbauter Grundstücke, ausgenommen bei Enteignung.

#### **Art. 69 Baureife und Erschliessung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Baureif ist ein Grundstück, wenn:

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

---

<sup>11</sup> Die Bewilligungspflicht für thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen richtet sich nach dem RPG / RPV bzw. den Ausführungsbestimmungen Solaranlagen (GDB 710.113).

<sup>3</sup> Ein Grundstück ist erschlossen, wenn:

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

#### **Art. 70 Vorentscheid**

<sup>1</sup> Über die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens kann vor Einreichen eines Baugesuches ein Vorentscheid des Einwohnergemeinderates eingeholt werden. Mit dem Gesuch sind jene Unterlagen einzureichen, welche für die Beurteilung der vorgelegten Fragen nötig sind.

<sup>2</sup> Der Vorentscheid bindet den Einwohnergemeinderat nur hinsichtlich der behandelten Fragen und unter Vorbehalt der Rechte Dritter. Die Geltungsdauer des Vorentscheides beträgt höchstens 18 Monate.

#### **Art. 71 Gebühren**

<sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat erhebt für die Prüfung von Baugesuchen inklusive Baukontrollen und für Gutachten entsprechend der Bausumme und dem Aufwand eine Gebühr.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat erhebt für die vorübergehende oder dauernde Benützung von öffentlichem Grund eine Gebühr.

<sup>3</sup> Er erlässt diesbezüglich ein Reglement.

#### **Art. 72 Baugesuch**

<sup>1</sup> Für Form, Umfang und Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und der Verordnung zum Baugesetz.

<sup>2</sup> Für ordentliche und vereinfachte Baugesuche sind die Unterlagen in der Regel in 4-facher Ausführung einzureichen. Für Gesuche in Ortsbildschutzgebieten sind 5 Exemplare und in Obsee sind 6 Exemplare nötig. Bei Bedarf kann das Bauamt zusätzliche Exemplare verlangen.

#### **Art. 73 Baugespann**

<sup>1</sup> Für alle Bauvorhaben über dem gewachsenen Boden und für bewilligungspflichtige Terrainaufschüttungen sind vor der Bekanntmachung des Baugesuches Baugespanne aufzustellen, welche Lage und Gestalt der künftigen Baute oder Terrainveränderung klar erkennen lassen.

<sup>2</sup> Bei der Aussteckung des Baugespannes sind die Grenzpunkte freizulegen oder zu markieren, nötigenfalls ist der Grundbuchgeometer beizuziehen.

<sup>3</sup> Das Baugespann ist bis zur Erteilung der Baubewilligung stehen zu lassen.

<sup>4</sup> Nach der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches ist das Baugespann innert 30 Tagen zu entfernen.

#### **Art. 74 Meldepflicht**

<sup>1</sup> Es sind folgende Baustadien schriftlich anzuzeigen:

- Erstellung des Schnurgerüsts und einmessen durch den Geometer mit Eingaben von Messprotokoll an das Bauamt Lungern-Giswil vor Beginn der Baumeisterarbeiten.
- Fertigstellung der Werkleitungen (vor dem Eindecken der Gräben, Kanalisationsabnahme).
- Fertigstellung des Rohbaus und der Feuerungsanlagen (vor Beginn der Verputzarbeiten).
- Fertigstellung der Bauten und Anlagen (vor deren Bezug).
- Fertigstellung der Umgebungsgestaltung.

<sup>2</sup> Für Folgen, die aus versäumter Meldung entstehen, haftet der Bauherr.

#### **Art. 75 Baukontrollen**

<sup>1</sup> Die vom Einwohnergemeinderat bestimmten Organe prüfen nach Eingang der Meldung, ob die Bauausführung der Baubewilligung entspricht.

<sup>2</sup> Wird unberechtigterweise mit der Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen begonnen, so verfügt der Einwohnergemeinderat sofort die Einstellung der Arbeiten.

<sup>3</sup> 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. Verstreicht die Frist ungenutzt, veranlasst der Einwohnergemeinderat die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf Kosten des Eigentümers.

#### **Art. 76 Planänderungen**

<sup>1</sup> Für die Ausführung der Bauten und Anlagen sind die genehmigten Pläne verbindlich.

<sup>2</sup> Für jede wesentliche Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht.

#### **Art. 77 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 Einwohnergemeinderat innert 10 Tagen schriftlich mitzuteilen.

#### **Art. 78 Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen**

<sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat kann auf schriftliches Gesuch hin aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligen, insbesondere:

- Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendungen der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würden.
- Beim Um- und Ausbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn der Um- oder Ausbau gesamthaft gesehen zu einer besseren Nutzung des vorhandenen umbauten Raumes führt.
- Wenn dies im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes oder

der Denkmalpflege liegt.

- Für Bauten im öffentlichen Interesse.
- Für provisorische Bauten mit der Auflage einer zeitlichen Beschränkung.
- Von Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage.
- bei bestehenden Gebäuden für die Dämmung gegen Wärmeverluste.
- bei Lärmschutzeinrichtungen.

<sup>2</sup> Ausnahmen dürfen keine wichtigen öffentlichen oder privaten Interessen verletzen oder dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglementes zuwiderlaufen.

<sup>3</sup> Ausnahmegewilligungen sind zu begründen und können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

<sup>4</sup> Soweit eine Ausnahmegewilligung eine Abweichung von den kantonalen Mindestvorschriften beinhaltet, bedarf sie der Genehmigung durch das zuständige Departement.

## 4 STRAFBESTIMMUNGEN

### **Art. 79 Strafbestimmungen und Verantwortlichkeit**

Übertretungen vorliegender Bauvorschriften werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Gesetzes über das kantonale Strafrecht vom 14. Juni 1981 bestraft.

## 5 ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### **Art. 80 Übergangsrecht**

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

### **Art. 81 Rechtsmittel**

Für das Beschwerderecht gelten die Bestimmungen des BauG.

### **Art. 82 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen sind aufgehoben.

## Anhang 1 Zone für öffentliche Anlagen (Art. 22 BZR)

Gebiet	Nutzung	LES
A	Altersheim Eyhuis	II
B	Schulhaus Kamp und Gräbli	II
C	Schulhaus Grossmatt	II
D	Friedhof Herz Jesu Kirche	II
E	Parkplatz Bürglen	II

## Anhang 2 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 23 BZR)

Gebiet	Nutzung	LES
1	Kurörtliche Anlagen (wie z. B. Minigolfplatz, Tennisplatz, Strandbad, Bootsanlegestelle, Sitz- und Spielgelegenheiten etc.)	II
2	Campingplatz	II
3	Seilbahnstation und Verkaufsgeschäft	II
4	Sitzgelegenheit Insel	II

## Anhang 3 Grünzonen (Art. 25 BZR)

Gebiet	Bezeichnung	Freihalteziel / Einschränkung der Nutzweise / zulässige bauliche Anlagen.	LES	
①	alter Kirchturm, Lungern Dorf	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. Für Besucher sind maximal zwei Parkplätze zulässig.	II
②	Kapelle St. Beat, Obsee	Umgebungsbereich	Keine Bauten oder Anlagen. Keine Massnahmen, die den Situations- oder Eigenwert des Kulturobjektes schmälern könnten.	II
③	Kapelle St. Wendelin, Bürglen	Umgebungsbereich	Keine, die direkte Sicht einschränken- den Massnahmen. Keine Massnahmen, die den Situations- oder Eigenwert des	II

			Kulturobjektes schmälern könnten.	
④	Dorfkapelle Lungern	Umgebungsbereich	Keine Massnahmen, die den Eigenwert schmälern könnten.	II
⑤	Gebiet Bahnhof, Lungern Dorf	Hanglage	Keine oberirdischen Bauten und Anlagen.	II
⑥	Seeufer		Es sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne des Richtplanes „Lungerersee“ sowie die Erstellung eines Seerundwanderweges zulässig. Landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb der Grünzone sind extensiv zu bewirtschaften.	II
⑦	Chnewis	Zwischen Wald und Bach	Zulässig sind Massnahmen, welche der Freihaltung und Pflege des Gewässer- raums sowie der Bewirtschaftung des Waldes dienen.  Extensive Bewirtschaftung.	II
⑧	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 Grünzone entwässert werden.	II
⑨	Hag	Zwischen Wald und Strasse	Keine Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Retentions- und Versickerungsanlagen.  Schaffung, Pflege und Bewirtschaftung eines Ruderalstandorts mit standort-angepasster lokaler Gebüschbepflanzung.  Temporäre Beanspruchung für Waldbewirtschaftung	II
⑩	Chälrütirank	Zwischen Wald, Spezialzone und Strasse	Zulässig sind Massnahmen, welche der Freihaltung und Pflege des Raumes zwischen dem Wald und der Spezialzone, der optimalen Eingliederung der Bauten und Anlagen der Spezialzone 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.	II

## **Anhang 4 Abstände – Verweise auf Baugesetz vom 12. Juni 1994<sup>12</sup>**

---

<b>Strassenabstand</b>	(Art. 40 BauG)	
------------------------	----------------	--

---

Abstand der Gebäude ab Strassenrand gemessen

- bei Hauptstrassen ausserhalb des Baugebietes	8 m
- bei allen übrigen öffentlichen Strassen	4 m

---

<b>Heckenabstand</b>	(Art. 40 BauG)	4 m
----------------------	----------------	-----

---

<b>Waldabstand</b>	(Art. 40 BauG)	15 m
--------------------	----------------	------

---

<b>Abstandsvorschriften</b>	a. Grenz- und Gebäudeabstände	(Art. 38 BauG)
	b. bei Klein-, An- und Kleinstbauten	(Art. 39 BauG)
	c. gegenüber Strassen, Gewässern und Wäldern	(Art. 40 BauG)
	d. weitere Abstandsbestimmungen	(Art. 41 BauG)

---

## **Anhang 5 Naturobjekt von regionaler Bedeutung**

---

Objekt	Lokalisation	Regierungsratsbeschluss
Findlinge auf Blattis Turren	654 550 / 184 150	11. April 1995 (GDB 786.43)
Dundelbachfall	Dieselbach	11. April 1995 (GDB 786.43)

---

<sup>12</sup> Stand 1. Juni 2016

## Anhang 6 Kulturobjekte von regionaler Bedeutung

(Nummerierung gemäss Kantonalem Schutzplan)

### Zonenplan Siedlungsgebiet

Nr.	Objekt	Parz. Nr.
1	Kapelle Hl. St. Antonius von Padua und St. Wendelin, Bürglenstrasse (erbaut 1830)	775
2	Alter Kirchturm, Brünigstrasse (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 , Obsee (erbaut 1567)	364
6	Feld (Kaspers), Dörflistrasse 17, Obsee (erbaut 1711) a) Wohnhaus b) Dörrhäuschen	427
10	Dundelbach, Diesselbach, zu Gasser Tschingel: Heustall von ca. 1800	528
11	Châlet Greta, Zumstein, Diesselbacherstrasse: Stallscheune von ca. 1700	526
12	z'Schloss Tonis, Diesselbach, 19. Jahrhundert a)Wohnhaus b) Holzhütte	529
13	Kath. Pfarrhaus, Gräbliweg	328
14	Röhrli (z'Weibel Hansä), Wohnhaus	226
17	Allweg (a. Landammann Amgarten), Wohnhaus	132
23	Zumstein, Wohnhaus, Diesselbach	521
25	Eistrasse 6 (z'Batnazis, Ming), Wohnhaus	164
26	Dundelbach, Waschhaus, Diesselbach	534
40	Alte Pfarrhelferei	136
51	Bildhaueratelier Beat Gasser	370
70	Dörfli (z'Stübblers, Gasser) Doppelwohnhaus	367/368
91	Elektrizitätswerk Kaiserstuhl	622

### Zonenplan Landschaft

Nr.	Objekt	Parz.Nr.
8	Alpkapelle Maria Hilf, Chrummelbach (erbaut 1749)	32
9	Alpkapelle Maria zum Schnee, Breitenfeld (erbaut 1729)	1

**Anhang 7 Kulturobjekte von lokaler Bedeutung,**  
 Entscheid Einwohnergemeinderatssitzung vom 20. August 2012  
 (Nummerierung gemäss kant. Inventar)

**Zonenplan Siedlungsgebiet**

Nr.	Objekt	Parz.Nr.
7	Burgkapelle Chäppeli	1169
19	Wohnhaus Dörfli (z'Stalders), Waschhausgasse 10	399
102	Wohn- und Geschäftshaus (ehem. Post), Brünigstrasse 89	183
103	Schulhaus Kamp, Brünigstrasse 107	228
104	Gusseisenbrunnen	322
105	Wohnhaus Brünigstrasse 230	620
110	Aufnahmegebäude SBB-Station Kaiserstuhl	618
117	Doppelwohnhaus Unterdorf (z'Rüteners Höfli), Bärenweg 3/5	253/254
123	Steingärtli, Halter, Seestrasse 3	245
124	z'Onkis, Gasser, Eistrasse 2	169
132	Röhrli (z'Mathisä, Gasser), Röhrligasse 36/38	232/233
138	Wohnhaus und Nebengebäude Ei, Brünigstrasse 81	141
141	Ledi (z'Melkers, Ming), Bergstrasse 11	1002
154	Mülibach (z'Peterlis), Mülibachersträssli 11	56
155	Mülibach (z'Unterweibels), Mülibachersträssli 17	52
166	Dörfli (z'Sattelbats-Hansen), Waschhausgasse 1	406
171	Dörfli (z'Steiners), Feldgasse 2	411
172	Im Feld (Ming-Denzler), Feldgasse 4	452
173	Feld (z'Bürgi, Sigels), Feldgasse 11	1655/449
180	Tschingel (Gasser-Lehner), Hinterseeestrasse 28	538
181	Chalet Greta (Zumstein), Diesselbacherstrasse 4	526
191	Mirgg (Amgarten-Gasser), Bürglenstrasse 44+46	773/782
195	Schwendeln (Zumstein-Zumstein), Maiensäss	933
200	Transformatorstation "Alter Turm"	98
205	Bildstock Lehn	307
209	Kleinviehstall, Röhrligasse 9	221
211	Mittleres Lehn, Oberseeestrasse 6	312

## **Anhang 8 Rechtsgültige Quartierpläne (zur Information)**

Ortsbezeichnung	Erlass	Genehmigung
Bärenmatte	23. September 1987	-
Schwendlen	3. April 1987	7. Juli 1987
Stadel	17. Juni 2002	-
Hostett	30. August 2004	-
Hag	13. Oktober 2008	10. März 2009

## **Anhang 9 Anforderungen an Quartierpläne (Art. 8 BZR)**

Ortsbezeichnung	Ergänzend zu den Anforderungen
Röhrli	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebiet für verdichtete Bauweise</li><li>- Für jene Bauten, die eine Mehrausnützung gegenüber der Zonenbestimmung beanspruchen, sind gemeinsame Parkieranlagen vorzusehen.</li><li>- Mit dem Quartierplan müssen die Flächen für Spiel- und Freizeitangebote ausgewiesen werden. Sie können auch in die Bauten integriert werden und müssen mindestens 7% der Geschossfläche<sup>13</sup> sein. Wohn- und Spielstrassen dürfen zu max. 50% angerechnet werden.</li><li>- Mit dem Quartierplan ist ein Umgebungskonzept einzugeben.</li><li>- In einem Energiekonzept sind generelle Überlegungen zum Energiestandard der Bauten (Minergie usw.) und die Energieversorgung zu machen. Der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist zu prüfen.</li><li>- Bauten an der Grenze zur überlagernden Ortsbildschutzzone sind in Bezug auf Volumen, Material und Farbe harmonisch in die bebaute Umgebung einzupassen.</li><li>- Mit der Eingabe des Quartierplanes für die öffentliche Auflage ist ein Etappierungsvorschlag für die Überbauung des Gebietes vorzulegen.</li></ul>
Bahnhofgebiet	<ul style="list-style-type: none"><li>- Baubereiche für Neubauten mit Aussagen zu Gebäudemassen, Geschossigkeit, Dachgestaltung und Materialisierung.</li><li>- Zulässige Nutzungen in den einzelnen Baubereichen.</li><li>- Erschliessung und Parkierung.</li><li>- Aussage und Überprüfung der Anzahl Parkplätze.</li><li>- Umgebungskonzept mit Aussagen zu Funktion und Materialisierung des Aussenraums. Einbezug der Mariengrotte in die Umgebungsgestaltung.</li><li>- Fussweganbindung an den Bahnhof Lungern.</li><li>- Energiekonzept mit Aussagen zu Energiestandard und Wärmeerzeugung der Bauten.</li></ul>

<sup>13</sup> Berechnung der Geschossfläche gemäss Norm SIA 416 (2003)