



sarnen

Einwohnergemeinde

Bau- und Zonenreglement

vom 25. November 2012

Stand 24. Oktober 2017

Abkürzungen:

BauG Baugesetz (kantonales)

BauV Verordnung zum Baugesetz

BZR Bau- und Zonenreglement

RPG Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)

RPV Raumplanungsverordnung

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1	Geltungsbereich	5
Art. 2	Masterplan Sarnen und Strategie der räumlichen Entwicklung	5
Art. 3	Vollzug und Organisation Baubehörde	5
II.	Planungsrecht	6
a)	Ortsplanung	6
Art. 4	Kommunale Richtpläne	6
Art. 5	Mindestnutzung	6
Art. 6	Geschossflächenziffer (GFZ)	6
Art. 7	Zonenpläne	7
Art. 8	Vorgehen in den Kernzonen, Dorfzone und Ortsbildzone	8
Art. 9	Grundmasse und Nutzungsart der Bauzonen*	9
Art. 10	Kernzone Dorf Sarnen (KD)	10
Art. 11	Kernzone Kirchhofen (KK)	10
Art. 12	Kernzonen I und II Kägiswil (K I/K II)	10
Art. 13	Dorfzonen (DoZ)	11
Art. 14	Zweigeschossige Wohnzone C (W2C)	11
Art. 15	Gewerbe- und Wohnzone GW 3 / Gewerbe- und Wohnzone GW 2	11
Art. 16	Gewerbebezonen (GZ)	12
Art. 17	Industriebezonen (IZ)	12
Art. 18	Verkaufsflächen für Lebensmittel, Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen in Gewerbe- und Industriebezonen	12
Art. 19	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ)	13
Art. 20	Klosterzone (KIZ)	14
Art. 21	Tourismus- und Erholungszone (TEZ)	14
Art. 22	Kleingartenzone (KGZ)	14
Art. 23	Spezialzone Hofmatt (Sp-Ho)	15
Art. 24	Spezialzone Wilen (Sp-W)	15
Art. 25	Spezialzone Bruderklausenhof, (Kurhaus am Sarnersee) (Sp-Br)*	15
Art. 26	Kurzzone (KurZ)	15
Art. 27	Grünzonen (GrZ)	16
Art. 28	Abbau- und Deponiezone (DpZ)	16
Art. 28a	Abbau- und Deponiezone Guber (DpZ-G)*	16
Art. 29	Landwirtschaftszone (LwZ)	17
Art. 30	Alpwirtschaftszone (AwZ)	17
Art. 31	Naturschutzbezonen (NsZ I/II)	17
Art. 32	Gefahrenbezonen (GfZ I/II/III)	18
Art. 33	Spezialzone Überlastkorridor (SZ UeLK)	18
Art. 34	Ortsbildzone (OZ) *	19
Art. 35	Landschaftsschutzgebiet (LsG)	19
Art. 36	Archäologische Schutzbezonen (ArSZ)	19
Art. 37	Naturschutzobjekte	19
Art. 38	Geschützte Kulturobjekte	20
b)	Quartierplanung	20
Art. 39	Grundanforderungen an Quartierpläne	20
Art. 40	Abweichungen von der Regelbauweise bei Quartierplänen	21
Art. 41	Quartierpläne mit Teilerhalt	21
Art. 42	Pflicht zur Erstellung von Quartierplänen	21
Art. 43	Konkurrenzverfahren	21
Art. 44	Bestandteile eines Quartierplanes; Geltungsdauer	22

c)	weitere Planungsinstrumente	23
Art. 45	Baulinien	23
III.	Bauvorschriften	23
Art. 46	Gestaltung, Einordnung	23
Art. 47	Dachgestaltung	23
Art. 48	Bauformen in Ramersberg	24
Art. 49	Aussenantennen, Reklameanlagen, Warenautomaten	24
Art. 50	Ergänzende Längen- und Abstandsbestimmungen	24
Art. 51	Abbau und Deponie von Materialien	25
Art. 52	Terrainveränderungen und Stützmauern	25
Art. 53	Zusammenbau von Bauten	25
Art. 54	Attikageschoss	26
Art. 55	Terrassenhäuser	26
Art. 56	Mindestmasse bei Mehrfamilienhäusern	26
Art. 57	Abstellplätze für Fahrräder	26
Art. 58	Berechnung Parkfelder für den motorisierten Verkehr	27
Art. 59	Ausfahrten, Raum zwischen Bauflucht und Strasse	28
Art. 60	Spielplätze und Freizeitanlagen	28
Art. 61	Schneefänge	29
Art. 62	Unterhalt der Bauten	29
Art. 63	Immissionsschutz	29
Art. 64	Beanspruchung öffentlichen Grundes	29
Art. 65	Ergänzende Bestimmungen zur Baubewilligung *	30
Art. 66	Rückbaubewilligung	30
Art. 67	Baukontrolle	30
Art. 68	Gebühren	31
IV.	Rechtsschutz	31
Art. 69	Beschwerderecht	31
V.	Strafbestimmungen	31
Art. 70	Strafbestimmungen	31
VI.	Übergangs- und Schlussbestimmungen.....	31
Art. 71	Übergangsbestimmungen	31
Art. 72	Aufhebung bisherigen Rechts	32
Art. 73	Inkrafttreten	32
VII.	Anhang Bau- und Zonenreglement	33
Anhang I	Art. 10 Kernzone Dorf Sarnen.....	33
Anhang II	Art. 52 Terrainveränderungen und Stützmauern	34
Anhang III	Naturschutzobjekte (Art. 37)	35
Anhang IV	Geschützte Kulturobjekte (Art. 38).....	39
Anhang V	Gebietseinteilung reduzierter Bedarf an Parkfelder für den motorisierten Verkehr (Art. 58)	43
	Änderungstabelle.....	44

Bau- und Zonenreglement

vom 25. November 2012

Die Einwohnergemeinde Sarnen erlässt, gestützt auf die Art. 1, 6, 7, 11 und 17 des kantonalen Baugesetzes vom 12. Juni 1994, folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 *Geltungsbereich*

Dem Bau- und Zonenreglement untersteht das ganze Gebiet der Einwohnergemeinde Sarnen.

Art. 2 *Masterplan Sarnen und Strategie der räumlichen Entwicklung*

Bei Planungen und Bewilligungen sind die Ziele und Grundsätze des Masterplans Sarnen¹ und der Strategie der räumlichen Entwicklung² zu beachten.

Art. 3 *Vollzug und Organisation Baubehörde*

¹ Der Vollzug des Bau- und Zonenreglementes sowie der eidg. und kant. Vorschriften betreffend Planungs- und Bauwesen ist, soweit die Gemeinde zuständig ist, Sache des Einwohnergemeinderates. Vorbehalten bleiben die planungsrechtlichen Zuständigkeiten der Einwohnergemeindeversammlung.

² Der Einwohnergemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben von geringer Bedeutung dem zuständigen Departement des Gemeinderates übertragen, dessen Entscheid innert 20 Tagen an den Einwohnergemeinderat weiterziehbar ist.

³ Der Einwohnergemeinderat setzt für Beratungs- und Beurteilungsaufgaben der baulichen Veränderungen in den Ortsbildzonen ein Fachgremium ein. Der Einwohnergemeinderat und die von ihm eingesetzten Kommissionen stützen ihre Entscheide über Bauvorhaben in diesen Zonen auf die Beurteilung des Fachgremiums ab. Zum Vorgehen und Verfahren erlässt der Einwohnergemeinderat eine Richtlinie.

⁴ Der Einwohnergemeinderat kann zu Art. 11a Abs. 3 BauG (Sicherstellen oder Steigern der Bau-landverfügbarkeit), 28 BauG (Erschliessungspflicht und -recht) und Art. 30 BauG (Erschliessungsprogramm und -reglement) ein Reglement erlassen.

¹ Stand Februar 2009

² Stand Juni 2014

II. Planungsrecht

a) Ortsplanung

Art. 4 *Kommunale Richtpläne*

¹ Der Einwohnergemeinderat kann für sein Gemeindegebiet, im Sinne der Grundlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, kommunale Richtpläne erlassen. Diese sind für die Behörden verbindlich.

² Die Richtpläne können insbesondere die künftigen Aufgaben im Bereich Verkehr, öffentliche Bauten und Werke, Erschliessung und Tourismus usw. enthalten.

³ Soweit die Richtpläne auch für die kantonalen Behörden verbindlich sein sollen, müssen sie vom Regierungsrat genehmigt werden.

⁴ Im Übrigen sind die Bestimmungen für den kantonalen Richtplan sinngemäss anwendbar, wobei der Entwurf zum kommunalen Richtplan während 30 Tagen aufgelegt werden muss.

Art. 5 *Mindestnutzung*

¹ In den Wohnzonen W3A und W3B sind bei Neubauten mindestens drei Wohneinheiten pro Gebäude zu erstellen. In Wohnzonen zulässige gewerbliche Nutzungen werden aufgrund ihrer Grösse als Wohneinheiten angerechnet. Bei Parzellen, die kleiner als 500 m² sind, können Ausnahmen gewährt werden, sofern ein Ausbaugrad von mindestens 80% erreicht wird.

² In der gemischten dreigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone GW3 sind bei reiner Wohnnutzung mindestens drei Vollgeschosse zu realisieren. Alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser als Neubauten sind untersagt. Bei gemischter Nutzung sind mindestens drei Vollgeschosse zu erstellen bzw. eine Gebäudehöhe von mindestens 9.0 m zu erreichen.

³ In den Gewerbebezonen GZ I und II sowie in der Industriezone haben Neubauten eine Gebäudehöhe von mindestens 9.0 m zu erreichen.

⁴ In bereits weitgehend überbauten Quartieren und in begründeten Fällen, jedenfalls aber im Rahmen von Quartierplänen, kann der Einwohnergemeinderat Ausnahmen von den Absätzen 1 bis 4 im Sinne von Art. 53 BauG bewilligen.

Art. 6 *Geschossflächenziffer (GFZ)*

¹ Die Geschossflächenziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren oberirdischen Geschossflächen der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche.

² Die anrechenbare Grundstückfläche ist nach Art. 15 Abs. 5 BauG zu berechnen.

³ Als anrechenbare Geschossflächen gelten die Flächen aller oberirdischen Vollgeschosse. Dachgeschossflächen sind anrechenbar, wenn sie mehr als 1,8 m lichte Raumhöhe (oberkant Boden bis unterkant Dachsparren bzw. Dachkonstruktion), einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte, aufweisen.

⁴ Die Flächen oder Teilflächen von Räumen, die eine lichte Raumhöhe von 4,8 m übersteigen, werden in jedem Geschoss angerechnet.

⁵ Dachgeschossflächen werden zweifach gerechnet, soweit die lichte Dachhöhe (oberkant Boden bis unterkant Firstkonstruktion) mehr als 5,5 m beträgt.

⁶ Nur teilweise oberirdische Geschosse werden entsprechend dem aus dem gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrain herausragenden Geschossanteil angerechnet.

⁷ Nicht angerechnet werden:

a) Anlagen für realisierte Autoabstellplätze (bis max. 20m² pro Platz), bis zu zwei Parkplätze pro Wohnung, die dazugehörigen überdeckten Erschliessungsflächen, sowie Räume für Velo- und Kinderwagen.

- b) eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten, soweit sie fünf Prozent der anrechenbaren Grundstückflächen nicht überschreiten,
- c) Innenliegende Balkone, Arkaden, nicht allseitig umschlossene Erschliessungsflächen, innenliegende überdeckte Plätze, soweit sie insgesamt sieben Prozent der anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreiten.
- d) Nicht nutzbare Hohlräume in Unter- und Erdgeschossen und unter Auskragungen. Als nutzbar gelten insbesondere alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume, Lager- und Abstellräume sowie der Infrastruktur und Versorgung des Gebäudes dienende Räume.

⁸ Für die Berechnung der Geschossflächenziffer sind die Aussenwandquerschnitte lediglich bis höchstens 35 cm anzurechnen. Für Bauten, die den zertifizierten Standard Minergie oder Minergie Eco erfüllen, zählen die Aussenwandquerschnitte bei der Berechnung der Geschossflächenziffer nur zur Hälfte. Bei der Erfüllung des Minergie P oder A, Minergie P oder A Eco Standards werden die Aussenwandquerschnitte nicht berücksichtigt.

Art. 7 Zonenpläne

¹ Die Zonenpläne sind Nutzungspläne im Sinne von Art. 14 RPG und bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Bau- und Zonenreglementes.

² Die einzelnen Zonen sind im rechtsverbindlichen Zonenplan festgehalten. Der Zonenplan kann bei der Einwohnergemeinde und auf dem Bauamt eingesehen werden. Für die genaue Lage der Zonen Grenzen sind allein diese Pläne verbindlich.

³ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen:

- Kernzone Dorf Samen	KD
- Kernzone Kirchhofen	KK
- Kernzone I und II Kägiswil	K I/K II
- Dorfzone	DoZ
- Dreigeschossige Wohnzone A und B	W 3A / W 3B
- Zweigeschossige Wohnzone A, B und C	W 2A / W 2B / W 2C
- Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone	GW 3
- Zweigeschossige Gewerbe- und Wohnzone	GW 2
- Gewerbezone I und II	GZ I / II
- Gewerbezone Feld	GZ-F*
- Industriezone	IZ
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖZ
- Klosterzone	KIZ
- Spezialzone Wilen	Sp-W
- Spezialzone Bruderklausenhof (Kurhaus am Sarnersee)	Sp-Br
- Spezialzone Hofmatt	Sp-Ho
- Kurzzone	KurZ
- Grünzone	GrZ
- Tourismus- und Erholungszone	TEZ
- Kleingartenzone	KGZ

Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone	LwZ
- Alpwirtschaftszone	AwZ

- Abbau- und Deponiezone Guber

DpZ-G*

Schutzzonen:

- Naturschutzzone I und II
- Gefahrenzone I, II und III

NsZ I / II

GfZ I / II / III

Überlagerte Zonen:

- Ortsbildzone
- Landschaftsschutzgebiet
- Archäologische Schutzzone
- Spezialzone Überlastkorridor
- Abbau- und Deponiezone

OZ

LsG

Ar-SZ

SZ UeLK*

DpZ*

⁴ Die weisse Darstellung von Strassen im Zonenplan dient der Lesbarkeit. Diese Strassen gehören soweit vollständig zur Bauzone, wie sie die Bauzone erschliessen.

Art. 8 *Vorgehen in den Kernzonen, Dorfzone und Ortsbildzone*

Die Erarbeitung von Baugesuchen in den Kernzonen, der Dorfzone und der Ortsbildzone soll frühzeitig in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen erfolgen. Es wird das folgende Vorgehen empfohlen:

- a) Die Bauherrschaft orientiert das zuständige Departement des Gemeinderates über ihre Absichten. Sie erkundigt sich vor der Projektierung über die Möglichkeiten von baulichen Veränderungen.
- b) Der Einwohnergemeinderat erteilt Auskunft zu den gestellten Fragen sowie zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Die Auskunft ist für Dritte nicht verbindlich.

Art. 9 Grundmasse und Nutzungsart der Bauzonen*

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl	Firsthöhe	Gebäudehöhe	Wohnen zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Gebäudelänge in m	Geschossflächenziffer (Art. 6)	Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	Ergänzungsbestimmungen
Kernzone Dorf Sarnen	KD	4	Art. 10	-	x	x	x	-	-	-	III	Art. 10
Kernzone Kirchhofen	KK	3 ¹⁾	12m ^{1),2)}	-	x	x	x	-	-	-	III	Art. 11
Kernzone I Kägiswil	K I	2	10m	-	x	x	x	-	18m	-	III	Art. 12
Kernzone II Kägiswil	K II	3	13m	-	x	x	x	-	24m	0.65	III	Art. 12
Dorfzone	DoZ	3	12m ¹⁾	-	x	x	x	-	3 ³⁾	0.75	III	Art. 13
3-geschossige Wohnzone A	W3A	3	14m	-	x	x	-	-	36m	0.75	II/III ⁴⁾	
3-geschossige Wohnzone B	W3B	3	13m	-	x	x	-	-	36m	0.65	II/III ⁴⁾	
2-geschossige Wohnzone A	W2A	2	10m	-	x	x	-	-	36m	0.50	II/III ⁴⁾	
2-geschossige Wohnzone B	W2B	2	9m	-	x	x	-	-	10 ¹⁰⁾	0.45	II/III ⁴⁾	
2-geschossige Wohnzone C	W2C	Art. 14	10m	-	x	x	-	-	36m	0.30	II	Art. 14
3-geschossige Gewerbe- und Wohnzone	GW3	3	13m	-	x	x	x	-	36m	⁵⁾	III	Art. 15
2-geschossige Gewerbe- und Wohnzone	GW2	2	10m	-	x	x	x	-	36m	⁶⁾	III	Art. 15
Gewerbezone I	GZ I	-	15m	12m	0	x	x	-	-	-	III	Art. 16
Gewerbezone II	GZ II	-	13/20m ⁷⁾	13/20m ⁸⁾	0	x	x	-	-	-	III	Art. 16
Gewerbezone Feld	GZ-F	Art. 16 Abs. 4				x	x	-	-	-	III	Art. 16 Abs. 4
Industriezone	IZ	-	20m	20m	Art. 17	x	x	x	-	-	IV	Art. 17
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖZ	Art. 19				II/III ⁴⁾						Art. 19
Klosterzone	KLZ	Art. 20				II						Art. 20
Tourismus- und Erholungszone	TEZ	Art. 21				III						Art. 21
Kleingartenzone	KGZ	Art. 22				III						Art. 22
Spezialzone Hofmatt	Sp-H	Art. 23				x	-	-	0	II		Art. 23
Spezialzone Wilen	Sp-W	Art. 24				II						Art. 24
Spezialzone Bruderklausenhof	Sp-Br	Art. 25				II						Art. 25
Kurzzone	KurZ	Art. 26				II						Art. 26
Grünzone	GrZ	Art. 27				III						Art. 27

Ergänzungen:

- ¹⁾ Mass gilt auch bei Quartierplänen.
- ²⁾ Für die Parzellen Nr. 326, 327, 328 und 923 sowie eventuelle Abparzellierungen von diesen Parzellen wird die Firsthöhe auf 10 m beschränkt
- ³⁾ In Ramersberg: nur Einzelbauten mit Gebäudelänge von höchstens 20m.
- ⁴⁾ Grundsätzlich Empfindlichkeitsstufe II, in den schraffierten Gebieten gemäss Zonenplan Empfindlichkeitsstufe III
- ⁵⁾ Im Ortsgebiet Dorf GFZ 0.90, davon für Wohnen höchstens 0.50. In Kägiswil GFZ 0.75, davon für Wohnen höchstens 0.50.
- ⁶⁾ Im Ortsgebiet Dorf 0.80, davon für Wohnen höchstens 0.45. In Kägiswil, Wilen, Oberwilen und Stalden 0.65, davon für Wohnen höchstens 0.45.
- ⁷⁾ Firsthöhe in Kägiswil, Ramersberg, Wilen, Oberwilen und Stalden höchstens 13m.
- ⁸⁾ Gebäudehöhe bei Flachdächern in Kägiswil höchstens 13m.
- ⁹⁾ ...*
- ¹⁰⁾ Im Ortsgebiet Dorf 36m, in den übrigen Ortsteilen 25m

Art. 10 *Kernzone Dorf Sarnen (KD)*

¹ Die Kernzone Dorf bildet den Ortskern Sarnen. Sie ist für die Erhaltung und Pflege des schutzwürdigen Ortsbildes sowie für die Erhaltung und Entwicklung des Dorfzentrums Sarnen bestimmt.

² Neubauten und bauliche Veränderungen haben sich optimal ins Ortsbild einzupassen. Bei baulichen Veränderungen kann der Einwohnergemeinderat, unter Wahrung des Verhältnismässigkeitsprinzips, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Beseitigung oder eine gestalterische Verbesserung einzelner störender Gebäudeteile verlangen.

³ Die Dachlinie wird aus der maximalen Firsthöhe von 18.0m und der maximalen Fassadenhöhe von 12.5m gebildet, wobei dafür die Firsthöhe symmetrisch in der Mitte des Gebäudes angenommen wird. Das Gebäudevolumen ist innerhalb dieser Höhen und der Dachlinie frei. Dachaufbauten und technisch bedingte Aufbauten dürfen die Dachlinie um max. 1.0m überschreiten. Wenn dies die Einpassung ins Ortsbild erfordert, kann der Einwohnergemeinderat eine Erhöhung oder Verminderung der zulässigen Fassadenhöhe gestatten resp. verlangen und die Lage von allfälligen Attikageschossen festlegen. Von der maximalen Firsthöhe kann auch im Rahmen von Quartierplänen nicht abgewichen werden(siehe auch Skizze Anhang I).*

Art. 11 *Kernzone Kirchhofen (KK)*

¹ Die Kernzone Kirchhofen bildet den Ortskern Kirchhofen. Sie ist für die Erhaltung und Pflege des schutzwürdigen Ortsbildes sowie die Entwicklung des Dorfzentrums Kirchhofen bestimmt.

² Neubauten und bauliche Veränderungen haben sich optimal ins Ortsbild einzupassen. Sie dürfen sich insbesondere nicht nachteilig auf die benachbarte Kirche auswirken.

Art. 12 *Kernzonen I und II Kägiswil (K I/K II)*

¹ Die Kernzonen I und II Kägiswil bildet den Ortskern Kägiswil. Sie sind für die Erhaltung und Pflege der charakteristischen räumlichen und baulichen Eigenart des Dorfkernes und die Entwicklung des Dorfzentrums Kägiswil bestimmt. Die Kernzone I dient der Erhaltung und zweckdienlichen Erneuerung des Ortskerns von Kägiswil. Die Kernzone II dient der Erweiterung des Dorfzentrums.

² Bestehende Bauten können entweder unter Beibehaltung von Lage, Stellung und Gebäudeprofil oder nach den Neubaubestimmungen gemäss Art. 9 umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand sind zulässig, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes und der Wohnhygiene liegt.

³ Bauten, Anlagen und Umschwung haben sich in Form, Massstäblichkeit und äusserem Erscheinungsbild in das Ortsbild einzuordnen. Dachformen wie Walm-, Pult- und Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig. Die Anordnung, Form und Grösse der Fenster sowie die Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden berücksichtigt die herkömmliche Bauweise.

⁴ In der Kernzone I gelten folgende zusätzliche Gestaltungsvorschriften:

- Es sind nur Bauten zulässig, die in ihrem Umfeld als Einzelbauten in Erscheinung treten.
- Dachaufbauten dürfen in ihrem Ausmass ein Drittel der Fassadenlänge nicht übersteigen.
- Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- Der Umschwung der Bauten ist in der herkömmlichen, ländlich-dörflichen Weise zu gestalten. Bestehender Grünraum ist möglichst zu erhalten.

Art. 13 *Dorfzonen (DoZ)*

¹ Die Dorfzonen sind für die Erhaltung und Entwicklung der Dorfzentren von Wilen, Oberwilen, Stalden und Ramersberg bestimmt.

² In den Dorfzonen dürfen nur Bauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, wenn sie sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung gut ins Ortsbild einfügen.

Art. 14 *Zweigeschossige Wohnzone C (W2C)*

¹ Die 2-geschossige Wohnzone C dient der Weiterentwicklung einer ortsprägenden Bebauung entlang der Wilerstrasse sowie der Realisierung von Wohnbauten in einer durchgrünten Umgebung.

² Neubauten können nur aufgrund eines genehmigten Quartierplans bewilligt werden. Der Quartierplan hat die gesamte Fläche der W 2C sowie die Grünzone auf den Parzellen 1796 und 3351 zu umfassen. Im Rahmen des Quartierplanes können keine Abweichungen zu den Vorschriften in Art. 9 und in den nachfolgenden Absätzen 3 bis 5 gewährt werden. Mit dem Quartierplan sind folgende Aspekte aufzuzeigen und zu regeln:

- Situierung der Bauten in durchgrünter Umgebung
- Gestaltungsvorschriften für eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild
- gebietsweise Differenzierung von Art, Nutzung und Dichte der zulässigen Bebauung
- hohe Qualität der gemeinsamen Elemente der Landschafts- und Aussenraumgestaltung
- an die bestehende Topographie angepasste Erschliessung mit begleitender Bepflanzung
- Sicherstellung der im Verkehrsrichtplan vorgesehenen Verbindungen
- öffentlicher Parkplatz an der Wilerstrasse
- allfällige Etappierung

³ Es sind maximal vier sichtbare Geschosse zulässig. Als sichtbare Geschosse gelten alle Geschosse einschliesslich Unter-, Dach- und Attikageschosse, sofern sie mit ihrer Aussenfassade über das gestaltete Terrain hinausragen. Ausgenommen davon sind sichtbare Aussenfassaden von Garageneinfahrten, wenn sie höchstens einen Drittel der massgebenden Fassadenlänge ausmachen. Die Definition der sichtbaren Geschosse richtet sich im vorliegenden Zusammenhang nicht nach Art. 45 Abs. 5 des kantonalen Baugesetzes.

⁴ Terrassenhäuser sind zulässig. In Abweichung zu Art. 55 BZR sind nur vier übereinander liegende sichtbare Geschosse zulässig.

⁵ Soweit Flachdächer nicht begehbar sind oder für Anlagen der Energiegewinnung verwendet werden, sind sie zu bepflanzen. Wird die zulässige Anzahl der sichtbaren Geschosse ausgeschöpft, sind Dachaufbauten nur innerhalb der Firsthöhe zulässig.

Art. 15 *Gewerbe- und Wohnzone GW 3 / Gewerbe- und Wohnzone GW 2*

¹ In der drei- und zweigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone dürfen reine Gewerbebauten (Bauten für Arbeitsnutzungen) gebaut werden. Reine Wohnbauten sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die spätere Nutzung des Gebäudes oder der Restparzellenfläche für die verbleibenden zulässigen Arbeitsnutzungen möglich bleibt.

² Im Rahmen von Quartierplänen nach Art. 39 ff kann der maximale Wohnanteil erhöht werden.

³ Die Wohnnutzungen und die gewerblich genutzten Bauteile sind so anzuordnen, dass die Wohnungen bestmöglich vor Immissionen der eigenen und der Nachbarparzellen geschützt werden.

Art. 16 *Gewerbebezonen (GZ)*

¹ In den Gewerbebezonen dürfen Wohnungen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder Betriebsinhaber erstellt werden. Dies gilt auch im Rahmen von Quartierplanungen.

² Für vereinzelte technisch bedingte Bauten oder Gebäudeteile, wie Kamine, Silos, Liftaufbauten usw., ausser im Gebiet mit festgelegten Höhenkoten, kann der Einwohnergemeinderat Mehrhöhen gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist und das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

³ Die weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen, fest.

⁴ In der Gewerbezone Feld (GZ-F) darf nur im Rahmen eines Quartierplans gebaut werden. Dieser basiert auf dem kommunalen Richtplan Feld, der vom Einwohnergemeinderat erlassen wird. Der Richtplan regelt insbesondere die zulässigen Nutzungen und deren Verteilung im Raum sowie die notwendigen Erschliessungsanlagen. Der Einwohnergemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Richtplan ohne dessen vorgängige Anpassung zulassen. Die Masse der Bauten, die Nutzungen, die Gestaltung der Aussenräume und die Verkehrslage werden vom Einwohnergemeinderat im Rahmen des Quartierplanes festgelegt. Dabei ist auf die angrenzenden Wohngebiete östlich der Kägiswilerstrasse grösstmögliche Rücksicht zu nehmen. Der Einwohnergemeinderat kann an bestehenden Bauten bauliche Änderungen und angemessene Erweiterungen von der Quartierplanung befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind.

Art. 17 *Industriebezonen (IZ)*

¹ In den Industriebezonen dürfen Wohnungen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder für Betriebsinhaber erstellt werden. Dies gilt auch im Rahmen von Quartierplanungen.

² Für vereinzelte Gebäudeteile kann der Einwohnergemeinderat Mehrhöhen gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

³ Die weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen, fest.

⁴ Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten, insbesondere wenn sie von umliegenden Wohnquartieren einsehbar sind.

⁵ Der Einwohnergemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen fest.

⁶ In der Industriezone Kernmatt ist mit dem Quartierplan das Verkehrsaufkommen in Richtung Nordstrasse gemäss Angaben der Gemeinde zu limitieren.

Art. 18 *Verkaufsflächen für Lebensmittel, Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen in Gewerbe- und Industriebezonen*

¹ In den Gewerbe- und Industriebezonen sind, mit Ausnahme in der Gewerbezone 2 im Bereich Bün-ten/Feld (Parz. Nr. 233, 234, 235, 4233), keine Verkaufsflächen für Lebensmittel und Fachmärkte zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Quartierplänen. Es gelten folgende Ausnahmen:

- a) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern ist zulässig, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.
- b) Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern ist unter folgenden kumulativen Bedingungen zulässig:

- Sie müssen in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebes stehen.
- Deren Fläche beträgt nicht mehr als 20% der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m².

Der Einwohnergemeinderat kann diese Flächen ausnahmsweise erhöhen, wenn die Verkaufsaktivitäten keinen überdurchschnittlichen Verkehr¹ erzeugen.

² In den Gewerbe- und Industriezonen sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet² zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen³ mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig.

Art. 19 *Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ)*

¹ Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.

² In diesen Zonen dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird. Im Gebiet Seefeld können im Rahmen eines Quartierplanes, der vom Regierungsrat genehmigt werden muss, neue private Bauten und Anlagen vom Einwohnergemeinderat zugelassen werden, wenn sie dem Ersatz bereits bestehender privater Nutzungen dienen oder wenn sie für die Öffentlichkeit zugänglich sind (z.B. Gastronomie, Kultur, Freizeit, Sport).

³ Nutzungsart, Geschosshöhe sowie die weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat mit Ausnahme des Seefelds im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, fest. Gegenüber benachbarten Privatbauten und -grundstücken haben öffentliche Bauten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

⁴ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Kägiswiler Allmend auf der Parzelle 579 dient ausschliesslich der Realisierung einer Holzschnitzelfeuerung. Bauten haben zur Brünigstrasse hin einen Abstand von mindestens 10m zu wahren. Die Erschliessung der Zone ist so zu konzipieren, dass ein direkter Anschluss an den allfällig umgebauten Knoten Brünigstrasse / Schwarzenbergstrasse sowie ein allfälliger Ausbau der Brünigstrasse möglich bleiben. Für das Bauvorhaben ist bezüglich Projektierung und Gestaltung ein Konkurrenzverfahren erforderlich. Die Festsetzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen fällt dahin, wenn das Projekt der Holzschnitzelfeuerung nicht innert einer Frist von 5 Jahren ab Genehmigung der Zonenplanänderung realisiert wird. Der Einwohnergemeinderat ist ermächtigt, diese Frist aus wichtigen Gründen um maximal fünf Jahre zu erstrecken.

⁵ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Seefeld Park ist für den Bestand und die Weiterentwicklung der Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie für kulturelle Angebote vorgesehen. Der Einwohnergemeinderat erlässt einen kommunalen Richtplan Seefeld. Dieser regelt insbesondere die zulässigen Nutzungen und deren Verteilung im Raum sowie die notwendigen Erschliessungsanlagen. Der Einwohnergemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom kommunalen Richtplan Seefeld ohne dessen vorgängige Anpassung zulassen.

¹ als überdurchschnittlich gelten Nutzungen, die pro 100 m² Verkaufsfläche mehr als 5 Fahrten pro Betriebstag oder pro Parkplatz mehr als 8 Fahrten pro Tag erzeugen.

² z.B. Fitnesscenter

³ Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen sind insbesondere Erlebnisparks, Multiplexkinos usw.

Art. 20 *Klosterzone (KIZ)*

¹ Die Klosterzone ist für das Areal des Kollegiums und des Frauenklosters bestimmt.

² Gestattet sind Bauten und Anlagen, die einer primär klösterlichen Nutzung (keine reinen Fremdnutzungen), der kantonalen Mittelschule und der Öffentlichkeit dienen. Umnutzungen von bestehenden Gebäulichkeiten ohne Erweiterung sind von der vorstehenden Regelung ausgenommen. Bei baulichen Erweiterungen braucht es die Zustimmung des Einwohnergemeinderates.

³ Nutzungsart, Geschoszahl sowie die weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, fest.

Art. 21 *Tourismus- und Erholungszone (TEZ)*

¹ Die Tourismus- und Erholungszone ist für einen Campingplatz sowie eine Badeanlage bestimmt. Zulässig sind alle Bauten und Anlagen, die der Infrastruktur und Erschliessung dieser Nutzungen dienen (z.B. auch Restaurant, Kiosk, Parkierung usw.).

² Hochbauten, soweit es sich nicht um Residenzbauten gemäss Abs. 3 handelt, dürfen nur in den im Zonenplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. Der Anteil der tatsächlich bebauten Fläche wie auch die zulässigen Höhen der Bauten werden im Rahmen der Baubewilligung gemeinsam von Gemeinde und Kanton festgelegt. Ausserhalb des Baubereichs sind nur Infrastrukturanlagen (Stromversorgung, Entsorgung etc.) gestattet.

³ Im Campingplatzareal dürfen Bauten für Residenzplätze erstellt werden. Residenzplätze können soweit erstellt werden wie

- a) ihre Fläche nicht grösser als 50% der fürs Campieren bestimmten Gesamtfläche ist,
- b) sie nicht in den Gefahrenzonen von «erheblicher» und «mittlerer» Gefährdung liegen,
- c) ihr Abstand zum See mindestens 45 m beträgt.

⁴ Art und Dimensionierung der Bauten und Anlagen auf dem Campingplatzareal legt der Einwohnergemeinderat, gestützt auf den kommunalen Richtplan Seefeld, im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, fest^{1. *}

⁵ Der Campingplatz ist mit einer lockeren Bestockung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen zu versehen.

Art. 22 *Kleingartenzone (KGZ)*

¹ In der Kleingartenzone dürfen Gartenareale, dazugehörige Kleinstbauten (Gartenhäuschen, WC-Anlage) sowie ein Gemeinschaftshaus und Parkplätze erstellt werden.

² Zulässig sind Gartenhäuschen bis zu einer Grundfläche von 4 m² und einer Höhe von 2.40 m, ein Gemeinschaftshaus mit einer Grundfläche von höchstens 60 m² und einer Firsthöhe von höchstens 5.50 m. Für das Areal ist ein Quartierplan zu erarbeiten.

³ Nach Aufgabe der Nutzung als Kleingarten ist das Areal vollständig zurückzubauen.

¹ Weiterführende Bestimmungen werden in den Bauvorschriften Residenzbauten für den Camping Seefeld Park, Stand 16. April 2012, gemacht.

Art. 23 *Spezialzone Hofmatt (Sp-Ho)*

¹ Die Spezialzone Hofmatt bezweckt eine städtebaulich qualitativ hochwertige Überbauung, die sich besonders gut in die Umgebung integriert und besondere Rücksicht auf die Pfarrkirche nimmt.

² Die Bauweise und Nutzungsmasse werden mit einem Quartierplan auf der Grundlage eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 43 BZR festgelegt. Das Konkurrenzverfahren berücksichtigt eine spätere Entwicklung auf der Parzelle 315 und stützt sich auf die Erkenntnisse der 2012 durchgeführten Testplanung.

³ Nach Abschluss des Konkurrenzverfahrens erlässt der Einwohnergemeinderat zur Qualitätssicherung Bestimmungen zur fachlichen Begleitung der Quartierplanung und der Bauprojekte durch die Jury und/oder das Fachgremium (Art. 3 BZR).

⁴ Es ist eine Bebauung mit einem vielfältigen Wohnungsangebot vorzusehen. Im Weiteren sind die Grundanforderungen gemäss Art. 39 BZR Abs. 1 in besonders hohem Mass zu erfüllen.

⁵ Von den Vorgaben zur Mindestnutzung (Art. 5 BZR) kann abgewichen werden, wenn damit eine bessere städtebauliche Eingliederung erreicht wird und das Quartier als Ganzes eine angemessene Dichte aufweist.

Art. 24 *Spezialzone Wilen (Sp-W)*

¹ Die Spezialzone Wilen dient einer massvollen Erweiterung des Dorfzentrums Wilen mit Bauten und Platzbereichen sowie der Erhaltung der Kapelle und deren unmittelbaren Umgebung.

² Die Bauten dürfen sich nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

³ Die Nutzungsaufteilung sowie die Grenzbaumasse werden im Rahmen eines Quartierplanes festgelegt (Quartierplanpflicht gemäss Art. 42).

⁴ Der Quartierplan muss so angelegt werden, dass die etappenweise Realisierung möglich ist. Neubauten dürfen erst aufgrund des genehmigten Quartierplanes erstellt werden.

Art. 25 *Spezialzone Bruderklausenhof, (Kurhaus am Sarnersee) (Sp-Br)**

¹ In der Spezialzone Bruderklausenhof sind neben Bauten des Kurbetriebs und der Erholung auch Bauten für verwandte Nutzungen wie Gesundheitsvorsorge, Bildung, Wohnen mit Service oder Kliniken zulässig.

² Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Abstände usw. legt der Einwohnergemeinderat auf Empfehlung des Fachgremiums nach Vorliegen eines Vorprojektes im Einzelfall fest. Die Kosten des Fachgremiums sind durch den Gesuchsteller zu tragen.

³ Der Eingliederung ins Landschaftsbild ist grosse Beachtung zu schenken. Der Einwohnergemeinderat legt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens diesbezügliche Auflagen fest.

Art. 26 *Kurzzone (KurZ)*

¹ Die Kurzonen sind für Bauten reserviert, die dem Wohnen und dem Tourismus dienen (Hotels, Restaurants, etc.). Neubauten dürfen nur aufgrund eines Quartierplanes, der jeweils das gesamte zusammenhängende Areal umfasst, errichtet werden. Das Verfahren richtet sich nach Art. 39ff BZR.

Art. 27 *Grünzonen (GrZ)*

¹ Die Grünzonen dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes und der Erhaltung von Freiflächen in Erholungs- und Schutzgebieten und der Wahrung schützenswerter Landschaftsbilder. Sie dienen insbesondere der Freihaltung von Aussichtspunkten, der Umgebung historischer Stätten und Bauten, von Grünanlagen und Grüngürtel im Bereich des Baugebietes sowie von offenen Gewässern, Quell- und Grundwasserschutzgebieten.

² In den Grünzonen sind Hochbauten, Parkplätze und Lagerplätze nicht gestattet. Übrige bauliche Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen. Anlagen des Fuss- und Verkehrs sowie offene Gartenanlagen und Spielplätze sind gestattet. Im Bereich Stockenmatt sind in der Grünzone nördlich der Kurzzone auf der Parz. Nr. 4153 Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss BZR Art. 60, Abs. 2 zulässig.

³ Die Grünzone im Bereich Camping / Lido dient der Gewässerraumfreihaltung und der Realisierung eines durchgehenden öffentlichen Uferweges. Nicht zulässig sind Gartenanlagen sowie Infrastruktureinrichtungen des Campingplatzes.

Art. 28 *Abbau- und Deponiezone (DpZ)*

¹ Die Abbau- und Deponiezone dient dem Abbau bzw. der Ablagerung von Materialien bzw. Deponie von Abfällen. Die Zulässigkeit von Deponiematerialien wird im Bewilligungsverfahren festgelegt; sie richtet sich nach den Bestimmungen der Technischen Verordnung über Abfälle.

² Soweit der Einwohnergemeinderat für die Bewilligung von Abbauvorhaben, Ablagerungen und Deponien zuständig ist, kann er Auflagen machen, insbesondere bezüglich:

- a) Etappierung
- b) Erschliessung
- c) Immissions- und Einsichtsschutz
- d) Rekultivierung
- e) Sicherheit

³ Zur Sicherung der Auflagen kann der Einwohnergemeinderat vom Abbauunternehmer bzw. Deponiehalter eine Kautionskaution verlangen.

⁴ Nach abgeschlossener (rekultivierter) Abbau- bzw. Deponieetappe ist diese der im Zonenplan dargestellten Nutzung wieder zuzuführen (Nachnutzung).

⁵ Im Gebiet Risch ist der Abbau von Wührsteinen auf zehn Jahre befristet. Innerhalb weiterer zwei Jahre ist die Rekultivierung vollständig abzuschliessen. Die Abbauzone gilt längstens 12 Jahre ab Inkrafttreten der Zonenplanänderung. *

⁶ Die Abbau- und Deponiezone wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. *

Art. 28a *Abbau- und Deponiezone Guber (DpZ-G)**

¹ Die Abbau- und Deponiezone Guber dient dem Abbau von Steinen und Kies sowie der Ablagerung von Materialien zur Rekultivierung. Die Zulässigkeit von Deponiematerialien wird im Bewilligungsverfahren festgelegt.

² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Abbau und die Wiederauffüllung erforderlich sind.

³ Vor Beginn des Abbaus ist ein Etappierungs- und Wiederherstellungsplan zur Genehmigung einzureichen. Der Einwohnergemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherstellung der Wiederherstellung verlangen.

⁴ Nach abgeschlossener (rekultivierter) Abbauetappe ist die betreffende Fläche im Zonenplan wieder dem Waldareal zuzuweisen.

⁵ Empfindlichkeitsstufe IV

Art. 29 *Landwirtschaftszone (LwZ)*

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die Nutzungen gemäss übergeordneter Gesetzgebung bestimmt.

² Für Bauten, die in dieser Zone zulässig sind, legt der Einwohnergemeinderat Lage und Nutzungsart sowie die weiteren Gebäudedimensionen im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, fest. Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in Hofnähe anzusiedeln oder in die bestehende Hofgruppe zu integrieren.

³ Die Landwirtschaftszone wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 30 *Alpwirtschaftszone (AwZ)*

¹ Die Alpwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die oberhalb der Zonen des Viehwirtschaftskatasters liegen und als Sömmerungsweiden, bzw. -wiesen oder als Heuplanken bewirtschaftet werden. Die alpwirtschaftliche Nutzung soll entsprechend der unterschiedlichen Höhenlage, Steilheit, Bodenart und Oberflächengestaltung sowie aufgrund der Vegetationszeit und der besonderen klimatischen Bedingungen standort- und sachgerecht sowie umweltschonend erfolgen.

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 Vorschriften¹.

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

⁵ Bäume, Baumgruppen und Wald innerhalb der ausgeschiedenen Weide unterstehen der Waldgesetzgebung.

⁶ Die Alpwirtschaftszone wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 31 *Naturschutzzonen (NsZ I/II)*

¹ Soweit durch besondere Naturschutzreglemente keine abweichenden Bestimmungen erlassen sind, gelten die folgenden Absätze.

² Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Soweit die Einwohnergemeinde diese Zonen gliedert, bezweckt die Naturschutzzone I den Schutz der besonders empfindlichen Lebensräume und die Naturschutzzone II den Schutz der Randgebiete und der Umgebung.

¹ Insbesondere Schutz- und Nutzungsplanung Moorlandschaft Glauenberg, Reglement vom 6. März 2012

³ Nutzung und Schutz der Naturschutzzonen von regionaler Bedeutung richten sich nach der kantonalen Naturschutzverordnung. Für Naturschutzzonen von lokaler Bedeutung ist der Einwohnergemeinderat zuständig. Für den Vollzug der Schutzmassnahmen im Wald ist das kantonale Oberforstamt zuständig.¹ *

⁴ In der Naturschutzzone I, im Bereich des Lidos, auf den Parzellen 4085, 398 und 732, sind sämtliche Nutzungen und Eingriffe, mit Ausnahme von ökologischen Aufwertungsmassnahmen, untersagt. Bestehende Weganlagen innerhalb der Naturschutzzone I im Bereich des Lidos sind zu verlegen. Die Zone ist mittels Zaun gegenüber dem intensiv genutzten Gebiet (ÖZ, TEZ, GrZ) abzugrenzen.

⁵ Innerhalb der Naturschutzzone II, im Bereich des Lidos, auf den Parzellen 4085 und 398, dürfen Anlagen zur Naturbeobachtung erstellt werden (Plattform, Steg). Sämtliche Nutzungen und Eingriffe ausserhalb dieser Anlagen, mit Ausnahme von ökologischen Aufwertungsmassnahmen, sind untersagt.

Art. 32 *Gefahrenzonen (GfZ I/II/III)*

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

² In den Gefahrengebieten mit erheblicher Gefährdung (GfZ I, 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 Gefährdung (GfZ II, blau) sind im Baubewilligungsverfahren sachgerechte Objektschutzmassnahmen festzulegen. Diese werden mit Auflagen sichergestellt. Massgebend ist die Tabelle "Intensitäten der gravitativen Prozesse", die beim Bauamt eingesehen werden kann.

⁴ Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit geringer Gefährdung (GfZ III, gelb) wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung analog der GfZ II mit Objektschutzmassnahmen auszuschliessen. Ein Nachweis ist nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdender Materialien zu erbringen. Bei Sonderrisiken, insbesondere wichtigen Versorgungseinrichtungen, gelten die Bestimmungen der GfZ II.

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

Art. 33 *Spezialzone Überlastkorridor (SZ UeLK)*

Die Spezialzone Überlastkorridor überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die die Funktion des Überlastkorridors behindern. Die Massnahmen zur Freihaltung sowie die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

¹ Im Geltungsbereich der Schutzverordnung Schwandi, Kägiswil, gelten, zusätzlich zu der im Zonenplan eingetragenen Grundnutzung, die Vorschriften dieser Verordnung.

Art. 34 *Ortsbildzone (OZ)*¹ *

¹ Die Ortsbildzone dient der qualitätsvollen Eingliederung von Neu- und Umbauten in die ortsprägende Struktur und Erscheinung des Ortsbildes.

² Die Ortsbildzone ist anderen Nutzungszonen überlagert.

³ Bauliche Veränderungen oder Abbrüche dürfen nur mit Bewilligung des Einwohnergemeinderates vorgenommen werden.

⁴ Vor Erteilung einer Baubewilligung ist das Fachgremium anzuhören.

Art. 35 *Landschaftsschutzgebiet (LsG)*

¹ Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung schöner sowie naturkundlich und kulturgeschichtlich wertvoller Landschaften. Das Landschaftsschutzgebiet überlagert Nicht-Bauzonen und ergänzt deren Bestimmungen.

² Form, Materialwahl und Farbgebung der nach Raumplanungsgesetzgebung zugelassenen Bauten und Anlagen dürfen sich auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nicht nachteilig auswirken und haben erhöhten Anforderungen zu genügen.

³ Im Übrigen gelten für das Landschaftsschutzgebiet die Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz.

Art. 36 *Archäologische Schutzzonen (ArSZ)*

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

² In archäologischen Schutzzonen bleibt die zonenrechtliche Grundnutzung gewährleistet. Rechtzeitig vor Aufnahme von Grabarbeiten ist die zuständige kantonale Stelle zu verständigen.

Art. 37 *Naturschutzobjekte*

¹ Die in den Zonenplänen und in Inventaren bezeichneten Naturschutzobjekte nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (insbesondere Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen Hecken, Schilf- und Röhrichtbestände, usw.) sind in ihrem Charakter und in ihrer schützenswerten Substanz zu erhalten und zu pflegen.

² Für Naturschutzobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung (im Zonenplan orientierend dargestellt) regelt der Kanton das Verfahren. Für Naturschutzobjekte lokaler Bedeutung (im Zonenplan verbindlich dargestellt) ist der Einwohnergemeinderat zuständig.

³ Naturschutzobjekte von lokaler Bedeutung dürfen nur mit Bewilligung des Einwohnergemeinderates beseitigt werden. Vor Erteilung einer Bewilligung ist die Veränderung fachlich beurteilen zu lassen. Veränderungen an den Naturschutzobjekten oder in deren Umgebung dürfen in der Regel nur vorgenommen werden, wenn dadurch der Wert des Objektes nicht vermindert und das Erscheinungsbild nicht verschlechtert wird.

⁴ Der Eigentümer von Naturschutzobjekten hat diesen die fachgerechte Pflege mit dem Ziel der Erhaltung zukommen zu lassen oder allenfalls eine solche Pflege zu dulden.

¹ entspricht dem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 8 Denkmalschutzverordnung

⁵ Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Wasserbaupolizeigesetzes, der kant. Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz sowie der Waldgesetzgebung.

Art. 38 *Geschützte Kulturobjekte*

¹ Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Kulturobjekte (Schutzobjekte) nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung sind zu schonen und in ihrer schutzwürdigen Substanz und ihrer charakteristischen Eigenart zu erhalten.

² Schutzobjekte dürfen nur mit Bewilligung des Einwohnergemeinderates verändert oder abgebrochen werden. Dieser hört vorgängig die kantonale Fachstelle für Kultur- und Denkmalpflege an.

³ Der Einwohnergemeinderat kann bei Umbau oder Erweiterung von Schutzobjekten in Bezug auf Form, Grösse und Proportion, Materialwahl, Farbgebung und hinsichtlich der Umgebung solcher Objekte, Auflagen machen.

⁴ Im Weiteren gelten die Bestimmungen der kant. Verordnung über den Schutz von Bau- und Kulturdenkmälern.

b) Quartierplanung

Art. 39 *Grundanforderungen an Quartierpläne*

¹ Quartierpläne haben zum Ziel, eine hohe Qualität der Gesamtüberbauung nach innen und aussen sicher zu stellen. Sie haben gegenüber der Einzelbauweise unter Berücksichtigung der jeweiligen Zone und Nutzung, des Standorts und der Topografie erhöhten Anforderungen zu genügen, insbesondere folgenden

- besonders gute städtebauliche Anordnung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- besonders gute Einordnung in das Quartier-, Orts- und Landschaftsbild;
- zweckmässige arealinterne Fuss- und Radwegverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fuss- und Radwegnetz;
- zweckmässige Erschliessung mit Sammelparkierungen für Bewohner und Besucher;
- zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- umweltfreundliche und effiziente Energieversorgung
- gemeinsame Entsorgungsanlagen
- hindernisfreies Bauen
- besonders gut gestaltete, zusammenhängende Spiel- und Freizeitanlagen.

² Der Einwohnergemeinderat erlässt Richtlinien zu den Qualitätsanforderungen an Quartierpläne.¹ *

³ Der Einwohnergemeinderat kann verlangen, dass die Autoabstellplätze für Bewohner in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

¹ vgl. Richtlinien Qualitätsanforderungen Quartierplangebiete vom 16. Dezember 2013

Art. 40 *Abweichungen von der Regelbauweise bei Quartierplänen*

¹ Weisen Quartierplanungen bei Nachverdichtung bestehender Bauten eine Mindestfläche von 1'700 m² und bei Neubaugebieten eine Mindestfläche von 4'000 m² aus und erfüllen diese die Anforderungen gemäss Art. 39, kann der Einwohnergemeinderat insbesondere in folgenden Punkten Abweichungen von der Regelbauweise gewähren:

- a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform)
- b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber benachbarten Parzellen die für die Einzelbauweise geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten sind; Vorbehalten bleibt Art. 23 BauG.

² Der Einwohnergemeinderat kann für Quartierpläne gemäss Abs. 1 folgenden Bonus zur Geschossflächenziffer und zur Vollgeschosszahl gemäss Zonenplan gewähren:

- Erhöhung GFZ bis zu 15% der zonengemässen Nutzung
- Ein zusätzliches Vollgeschoss

³ Bei Quartierplänen auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 43 kann die Geschossflächenziffer und die Anzahl Vollgeschosse individuell festgelegt werden.

Art. 41 *Quartierpläne mit Teilinhalt*

Für Quartierpläne mit Teilinhalt nach Art. 20 und 21 BauG werden keine Abweichungen von der Regelbauweise gewährt.

Art. 42 *Pflicht zur Erstellung von Quartierplänen*

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Quartierplanes gebaut werden. Wo diese Baugebiete besonders exponiert sind und bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Planung erfordern, kann der Einwohnergemeinderat für die Erarbeitung des Planes ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 43 verlangen. Die Gemeinde kann sich an dessen Kosten beteiligen.

² Der Einwohnergemeinderat kann bauliche Änderungen, angemessene Erweiterungen sowie ausnahmsweise Neubauten von der Quartierplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind, die Zielsetzungen der Strategie der räumlichen Entwicklung nicht verletzt werden und kein Präjudiz für allfällige spätere Quartierpläne geschaffen wird.

Art. 43 *Konkurrenzverfahren*

¹ Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn

- a) wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen, fachlich qualifizierten Verfassern vorliegen und
- b) der Einwohnergemeinderat oder von ihm bestimmte Gremien oder Personen an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

² Das Wettbewerbsprogramm ist dem Einwohnergemeinderat zur Kenntnisnahme vorzulegen. Der Einwohnergemeinderat kann einen der drei Projektverfasser bestimmen.

³ Der Einwohnergemeinderat erlässt Richtlinien für Konkurrenzverfahren. ¹ *

¹ vgl. Richtlinie Konkurrenzverfahren vom 17. Dezember 2012

Art. 44 *Bestandteile eines Quartierplanes; Geltungsdauer*

¹ Ein Quartierplan über 4'000 m² umfasst in der Regel folgende Bestandteile:

a) Strassen- und Baulinienplan im Massstab 1 :500:

Darstellung der Fahrstrassen, Plätze und Fusswege sowie deren Baulinien, unter Berücksichtigung der geplanten Überbauung, Parkierungsanlagen, eventuell generelles Längenprofil; Ver- und Entsorgungsanlagen (generelle).

b) Planliche Darstellungen im Massstab 1: 500 mit Grundrissnachweis 1:200:

- Lage und Grösse der Bauten und deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,
- Grundrisse der einzelnen Geschosse (ausser bei individuellen Einfamilienhäusern),
- Dach- und Fassadengestaltung,
- unterirdische Bauten,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere Spielplätze und Bepflanzung.

c) Modell im Massstab 1: 500

d) Schnitte im Massstab 1: 500:

Darstellung der wichtigsten Geländeschnitte mit Eintragung der Bauten, den gewachsenen und geplanten Terrainlinien und der Koten (Eingang, Eingangsgeschoss, Dach, Plätze usw.)

e) Besondere Bauvorschriften:

- Festlegungen zu den in den Plänen dargestellten Elementen
- Festlegungen zur angestrebten Bauweise und Nutzung
- Festlegungen zur Einordnung in die bauliche- und landschaftliche Umgebung,
- Aufzählung der Abweichungen von der Regelbauweise
- Festlegung zur Geschossfläche

f) Bericht:

- Nachweis der im Art. 39 enthaltenen Grundanforderungen,
- Beschreibung der Planungsidee,
- Gebäude- und Wohnungsverzeichnis,
- Bauweise und Funktion der Gebäude,
- Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen jeder Baute,
- Nachweis der Autoabstellplätze und der Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen,
- Kapazitätsnachweis der Ver- und Entsorgungswerke,
- Erläuterungen zur Berücksichtigung der Strategie der räumlichen Entwicklung der Einwohnergemeinde und zur Berücksichtigung der Richtlinien gemäss Art. 39 Abs. 2.
- Erläuterungen zu den Ausnahmen zur Regelbauweise.

g) Lärmschutznachweis in lärmvorbelasteten Gebieten

Je nach den Verhältnissen kann der Einwohnergemeinderat weitere Unterlagen wie Schattendiagramme, Fotomontagen, Vorschlag für Baulandumlegung, usw. anfordern.

² Ein noch nicht ausgeführter Quartierplan wird im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BauG nach einer Frist von fünf Jahren überprüft und allenfalls an geänderte Verhältnisse angepasst. Für teilweise ausgeführte Quartierpläne gilt eine entsprechende Frist von zehn Jahren. Die Fristen können vom Einwohnergemeinderat einmalig um maximal zwei Jahre erstreckt werden. Die Anordnung einer allfällig notwendigen Überprüfung obliegt dem Einwohnergemeinderat.

c) weitere Planungsinstrumente

Art. 45 *Baulinien*

¹ Im Zonenplan können Baulinien gegenüber Gewässern, Wäldern und Infrastrukturanlagen bezeichnet werden.

² Ist die Art der Baulinie nicht weiter bestimmt, handelt es sich um eine Normalbaulinie, die von Bauten und Anlagen nicht überschritten werden darf. Über die Fassade hinausreichende Gebäudeteile (z.B. Balkon) dürfen bis zu 1.0 m über die Baulinie reichen.

³ Baulinien für Verkehrsanlagen (Strassen, Plätze, Bahnlinien) werden mit einem Baulinienplan festgelegt. Der Baulinienplan ist ein Nutzungsplan¹.

⁴ Die im Zonenplan dargestellten Baulinien Gewässerraum dienen der Sicherung des Gewässerraum gemäss den Vorgaben des Bundes. Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums, zwischen dem Gewässer und den Baulinien, gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung.

III. Bauvorschriften

Art. 46 *Gestaltung, Einordnung*

¹ Der Einwohnergemeinderat ist befugt, im Interesse eines harmonischen und einheitlichen Quartierbildes allgemeine Vorschriften oder im Einzelfalle Auflagen über die Dachform und -indeckung, die Fassadengestaltung sowie die allfällige Begrünung zu erlassen und diesbezügliche Anpassungen von Neu- oder Umbauten in bereits zum Teil überbauten Gebieten zu verlangen.

² Zur Bereicherung des Landschaftsbildes sind bei der Umgebungsgestaltung von Neubauten nach Möglichkeit standortgemässe, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

³ Entlang der Zonengrenze vom Baugebiet zur Landwirtschaftszone ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen, wie der Siedlungsrand gestaltet wird, um eine gute Eingliederung bzw. Abgrenzung zur offenen Landschaft zu erreichen. Der Einwohnergemeinderat ist befugt Vorschriften für die Gestaltung der Zonenränder zu erlassen.

Art. 47 *Dachgestaltung*

¹ Dächer haben sich in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen.

² Im Interesse der guten Eingliederung in das Orts- und Siedlungsbildes kann der Einwohnergemeinderat Dachform, Bedachungsmaterial und Firstrichtung vorschreiben.

³ Wird die zulässige Anzahl Vollgeschosse erreicht, sind bei geneigten Dächern, Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, wenn sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und in ihrem Ausmass insgesamt die Hälfte der Fassadenlänge nicht übersteigen.

⁴ Auf Hauptbauten ist bei Dächern bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m² mindestens die Gebäudegrundfläche zu begrünen. Ausgenommen davon sind begehbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

¹ Baulinienplan Dorfschaftsgemeinde Sarnen vom 19.06.2001, vom Regierungsrat genehmigt am 27.05.2002
Baulinienplan Kägiswil Dorf vom 3.06.1998, vom Regierungsrat genehmigt am 09.02.1999

⁵ In Ramersberg sind nur Satteldächer gestattet, deren First in der Regel gegen die Hangneigung gerichtet ist (giebelständig: Giebfeld Richtung Tal). Bei der Gestaltung der technisch bedingten Aufbauten für Lifte, Entlüftung, Kamine usw. ist besondere Sorgfalt anzuwenden. Flachdächer sind nur bei Anbauten erlaubt.

⁶ Bei geneigten Dächern und auf Dachaufbauten sind Anlagen der Energiegewinnung in die jeweilige Dachfläche zu integrieren.

⁷ Der Einwohnergemeinderat kann von den Dachvorschriften Ausnahmen bewilligen:

- a) bei Vorliegen eines Quartierplanes
- b) bei schwierigen topografischen Verhältnissen
- c) wenn sich durch eine andere Dachform eine eindeutig bessere Lösung ergibt
- d) in der Industriezone, in der Gewerbezone sowie in den Wohn- und Gewerbezon
- e) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in Kurzonen, in Spezialzonen.

Art. 48 *Bauformen in Ramersberg*

¹ Hauptbauten müssen in Ramersberg von aussen als Holzbau auf muralem Sockel in Erscheinung treten.

² Farbgebung und Materialien haben sich ins Landschaftsbild einzupassen.

Art. 49 *Aussenantennen, Reklameanlagen, Warenautomaten*

¹ Aussenantennen, Reklameanlagen sowie Waren- und andere Automaten dürfen das Bild der Baute sowie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sollen sich in Form, Farbe und Ausmass in der Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Der Einwohnergemeinderat kann diesbezüglich Auflagen machen und diese Anlagen in Schutzzonen gänzlich verbieten. Das Anbringen und Ändern von allen Anlagen im Bereich der Strassen bedürfen im Weiteren der Bewilligung des kantonalen Polizeidepartementes.

² Alle Lichtreklamen und Warenautomaten sowie alle Reklameanlagen und Firmentafeln von über 1 m² Grösse sind bewilligungspflichtig.

Art. 50 *Ergänzende Längen- und Abstandsbestimmungen*

¹ Betreffend Grenz- und Gebäudeabstand gelten die Mindestabstände gemäss Art. 38 ff. BauG.

² Bei Bauten über zwei Geschossen ist der Grenzabstand für das gesamte Gebäude je weiteres Geschoss um 1 m zu erhöhen.

³ Bei Bauten innerhalb reiner Gewerbe- und Industriezonen ist ein Mindestabstand von 4 m gemäss Art. 38 Abs. 2 BauG einzuhalten. Der Einwohnergemeinderat kann im Einzelfall, sofern es aus wohn- und arbeitsplatzhygienischen Gründen oder öffentlichen Interessen erforderlich ist, diesen Mindestabstand vergrössern. Gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen mit Wohnnutzung ist jedoch der Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag und gegenüber Nichtbauzonen der Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.

⁴ Bewegliche Bauteile müssen einen minimalen Abstand von 0,5 m ab Strassenrand und eine minimale lichte Höhe von 2,1 m aufweisen.

⁵ Entlang von unübersichtlichen Strassenstrecken und in Gefahrenbereichen kann der Einwohnergemeinderat entsprechend der Gefährdung einen grösseren Abstand festlegen.

Art. 54 *Attikageschoss*

¹ Bei Flach- oder Pultdachbauten darf die bebaute Fläche im Attikageschoss maximal 60% der darunterliegenden Vollgeschossfläche betragen. Überdeckte, zweiseitig offene Räume (Sitzplätze u.ä.) werden nicht angerechnet.

² Bei Flach- oder Pultdachbauten muss das Attikageschoss mindestens an einer Fassade zurückgesetzt werden. In Hanglagen muss der Rücksprung des Attikageschosses auf der Talseite erfolgen.

³ In begründeten Fällen (Erschliessung von oben, geringe Tiefe des Grundstücks, etc.) und wenn eine gestalterisch gute Lösung erreicht wird, kann der Einwohnergemeinderat abweichende Lösungen zu Absatz 2 bewilligen.

Art. 55 *Terrassenhäuser*

¹ Terrassenhäuser sind zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

² Werden die Geschosse um mindestens das Mass der Geschosshöhe zurückversetzt, dürfen - in Abweichung von der zonengemässen Vollgeschosszahl - maximal sechs übereinanderliegende Geschosse (Untergeschosse, Vollgeschosse, Dachgeschoss, Attikageschoss) erstellt werden.

³ Mit Ausnahme von Brüstungen darf bei Terrassenhäusern kein Gebäudeteil mehr als 8 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Brüstungsmauern dürfen 1,2 m nicht übersteigen.

⁴ In den Bauzonen von Ramersberg sind bei Einzelbauweise oder im Rahmen von Quartierplänen Terrassenhäuser nicht zulässig.

⁵ Die zonengemässe Gebäudelänge darf nur in Hangrichtung überschritten werden. Parallel zum Hang gilt in Abweichung zu Art. 9 eine Terrassenhausbreite von max. 20m.

⁶ Terrassenhäuser dürfen nur mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 15° Neigung erstellt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 56 Mindestmasse bei Mehrfamilienhäusern

¹ Es sind wohnungszugehörige Nebenräume wie Estrich-, Keller-, Abstellräume im Durchschnitt von 8 m² pro Wohnung zu erstellen.

³ Einstellräume für Velos und für Kinderwagen sind ohne Treppe (z.B. mit Treppenrampe) zugänglich zu erstellen.

Art. 57 *Abstellplätze für Fahrräder*

¹ Bei Wohnbauten mit mehr als zwei Wohnungen sind genügend Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen.

² Bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistung- und ähnlichen Bauten setzt der Einwohnergemeinderat die Abstellplätze nach Massgabe der Zahl der Anzahl Arbeitsplätze und des zu erwartenden Publikumsverkehrs fest. Er stützt sich dabei auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

³ In Kern- und Dorfzonen kann der Einwohnergemeinderat aufgrund der engen Platzverhältnisse Erleichterungen gewähren und den Bedarf senken.

⁴ Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind gedeckt auszuführen. Abstellplätze für Kunden und Besucher sind an attraktiver Lage (möglichst nahe zum Eingang) zu platzieren.

Art. 58 *Berechnung Parkfelder für den motorisierten Verkehr*

¹ Bei allen Bauten ist die erforderlichen Anzahl Parkfelder für den Motorfahrzeugverkehr auf oder unter privatem Grund zu erstellen.

² Als Normalbedarf gilt diejenige Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse einer Baute oder Anlage ausschliesslich mit privaten Verkehrsmitteln abgedeckt werden.

³ Der Normalbedarf an Parkfeldern berechnet sich

- a) bei Wohnbauten:
1.5 Parkfelder pro Wohnung; bei Wohnbauten ab vier Wohnungen zusätzlich Parkfelder für Besucher von mindestens 10% der realisierten Abstellflächen,
- b) bei Hotelbauten, Gasthäusern und Pensionen:
1 Parkfeld oder Garage pro vier Gast- und Personalbetten,
- c) bei Cafés, Restaurants und Saalbauten (in Hotels Speisesaal-Sitzplätze um Gastbettenzahl reduziert): 1 Parkfeld pro vier Sitzplätze,
- d) bei gewerblichen und industriellen Betrieben, bei Verkaufsnutzungen sowie bei öffentlichen Bauten und Werken setzt der Einwohnergemeinderat die erforderliche Anzahl Parkfelder fest. Für die Bemessung des Normalbedarfs ist auf die Richtwerte der entsprechenden VSS-Norm abzustellen.

Bruchteile der ermittelten Werte werden abschliessend auf die nächste ganze Zahl gerundet.

⁴ Bei Bauten und Anlagen mit mehrfacher Zweckbestimmung wird der Normalbedarf an Parkfeldern für jede Nutzungsart separat berechnet. Dienen Parkfelder zeitlich auseinanderliegenden Parkbedürfnissen, kann der Einwohnergemeinderat den Grenzbedarf entsprechend reduzieren.

⁵ Für Behinderte sind speziell signalisierte und rollstuhlzugängliche Parkfelder vorzusehen. Bei grösseren Anlagen ist ein Parkfeld pro 30 Parkfelder vorzusehen. Bei mehrgeschossigen Parkieranlagen ist mindesten ein Parkfeld pro Parkgeschoss anzuordnen. Bei öffentlichen Bauten und Werken sowie bei Bauten mit Publikumsverkehr bestimmt der Einwohnergemeinderat die Anzahl Parkfelder.

⁶ Für schwere Motorwagen (Lastwagen, Gesellschaftswagen und dergleichen) sind bei Bedarf besondere Abstellflächen zu erstellen. Die VSS-Normen sind wegleitend.

⁷ Der effektive Parkplatzbedarf wird aufgrund der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr und dem zu erwartenden Anteil Langsamverkehr ermittelt. In den nachfolgenden Gebieten beträgt die Zahl minimal erforderlichen und der maximal zulässigen Parkfelder folgende Anteile am Normalbedarf:

Zonen / Reduzierter Bedarf	Parkfelder für Bewohner/innen	Parkfelder für Besucher und Kunden	Parkfelder für Beschäftigte
Zone A	Min. 50%	Min. 70%	Min. 50%
	Max. 70%	Max. 90%	Max. 70%
Zone B	Min. 70%	Min. 70%	Min. 70%
	Max. 100%	Max. 90%	Max. 90%
Übrige Gebiete	Min. 90%	Min. 90%	Min. 90%
		Max. 100%	Max. 100%

Die Gebietseinteilung ist aus dem Plan im Anhang V ersichtlich.

⁸ Bei zweckverändernden Umbauten und bei Vergrößerungen ermittelt sich der Mehrbedarf an Abstellplätzen gemäss Abs. 1. Unveränderte Gebäudeteile werden nicht in die Berechnung miteinbezogen.

⁹ Bei besonderen Verhältnissen kann der Einwohnergemeinderat die Anzahl Parkfelder im Einzelfall festlegen. Autoarme Nutzungen können von der Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

In Arbeitsgebieten (Gewerbezone oder Industriezone) kann der Einwohnergemeinderat die Anzahl Parkfelder in Abhängigkeit von der Verkehrskapazität des Strassennetzes festlegen.

¹⁰ Parkfelder auf fremden Grund werden als Pflichtparkfelder anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und dienstbarkeitlich sichergestellt werden.

¹¹ Die Abmessung der Parkieranlagen richtet sich nach den einschlägigen Schweizer-Normen (SNV, VSS).

¹² Parkplätze, Abstell- und Verkehrsflächen sind soweit als möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu realisieren und mit Bäumen oder anderen Pflanzen zu begrünen.

¹³ Können die Pflichtparkplätze nicht auf privatem Grund erstellt werden oder ist die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, so ist der Einwohnergemeinderat ermächtigt, gegen Entschädigung von dieser Verpflichtung zu entbinden. Die Einnahmen aus Ablösungen von Pflichtparkplätzen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten sowie deren Unterhalt zu verwenden. Der Einwohnergemeinderat erlässt einen entsprechenden Tarif, welcher dem fakultativen Referendum untersteht.

¹⁴ Die in der Baubewilligung festgelegten Besucherparkplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Art. 59 *Ausfahrten, Raum zwischen Bauflucht und Strasse*

¹ Der Einwohnergemeinderat kann die Beseitigung verkehrsbehindernder Anlagen verfügen.

² Türen und Tore dürfen nicht in das Strassen- und Trottoirgebiet hinein aufschlagen. Fensterläden sind in geöffnetem Zustand dicht an der Mauer zu befestigen. Feste niedere Anbauten wie Treppentufen, Podeste, Wehrsteine können ausnahmsweise auch vor der Baulinie bewilligt werden; keinesfalls dürfen sie in die Fahrbahn- oder Trottoirfläche hineinragen.

³ Für die Ausfahrten auf Kantonsstrassen ist die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen.

⁴ Wo mit der späteren Erstellung eines Trottoirs zu rechnen ist, haben Einfriedungen, Abschränkungen usw. je nach der vorgesehenen Trottoirbreite einen Abstand von 1,5 m oder 2 m von der Strassengrenze einzuhalten. Der Einwohnergemeinderat kann ausnahmsweise kleinere Abstände bewilligen, sofern sich der Grundeigentümer verpflichtet, seine Anlagen beim Bau des Trottoirs auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zurückzusetzen.

Art. 60 *Spielplätze und Freizeitanlagen*

¹ Bei Gebäuden und Quartierplänen mit sechs und mehr Wohneinheiten sind besonnte, möglichst windgeschützte und gefahrlos zugängliche Spielplätze und andere Freizeitanlagen, abseits von verkehrsorientierten Strassen, auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grösse muss mindestens 15% der gesamten Geschossflächen betragen. ½ dieser Fläche darf nicht mehr als 10 % Gefälle aufweisen.

² Im Sinne von Art. 47 Abs. 2 BauG ist mindestens $\frac{1}{5}$ der erforderlichen Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche als gedeckter Aussenraum zu gestalten.

³ Der Einwohnergemeinderat kann, beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse und auf ein begründetes Gesuch hin, gegen Entschädigung Ausnahmen von diesen Bestimmungen gewähren. Solche Ersatzabgaben sind ausschliesslich für die Schaffung und den Unterhalt öffentlicher Spielplätze und Freizeitanlagen zu verwenden. Die Entschädigung beträgt Fr. 200.00 pro m² fehlender Fläche, angepasst an den Zürcher Baukostenindex (Basis 100%: 1. April 2011).

⁴ Spielplätze und Freizeitanlagen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

⁵ Der Einwohnergemeinderat erlässt Richtlinien.¹ *

Art. 61 *Schneefänge*

Bei Dächern, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind ab 15° Neigung Schneefänge anzubringen.

Art. 62 *Unterhalt der Bauten*

¹ Werden infolge mangelnden Gebäudeunterhalts Personen oder Tiere gefährdet, so veranlasst der Einwohnergemeinderat nach erfolgloser Mahnung die Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers.

² Durch Brand oder Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Bauten sind innert der vom Einwohnergemeinderat gesetzten, angemessenen Frist wieder herzustellen oder ganz abzubauen.

Art. 63 *Immissionsschutz*

¹ Zur Verhinderung von Immissionen infolge Lärm, Rauch, Staub, Licht, Abgasen, Russ, Dunst, Geruch, Erschütterungen, Strahlen und dergleichen ist der Einwohnergemeinderat berechtigt, alle dem neuesten Stand der Technik entsprechenden Vorkehren an Bauten und Anlagen zu verlangen; dies sowohl bei bestehenden Betrieben als auch bei Neuanlagen.

² Vorbehalten bleibt das Klagerecht nach Art. 684 ZGB.

³ Im übrigen gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

⁴ In den im Zonenplan dargestellten Bereichen dürfen keine empfindlichen Nutzungen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) realisiert werden.

Art. 64 *Beanspruchung öffentlichen Grundes*

¹ Die vorübergehende Benutzung von öffentlichem Grund ist nur mit behördlicher Bewilligung gestattet. Dabei sind die nötigen Bedingungen hinsichtlich des Schutzes öffentlicher Einrichtungen, der öffentlichen Sicherheit und der Wiederinstandstellung festzulegen. Räumlich und zeitlich ist die Benutzung von öffentlichem Grund auf das unbedingt nötige Mass zu beschränken.

² Öffentliche Verkehrswege bei Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Verunreinigungen der Strassen durch Material-Transporte sind durch die verursachenden Baufirmen sofort

¹ vgl. Richtlinien für qualitätsvolle Wohnumfelder vom 8. Juli 2013

auf eigene Kosten zu beseitigen. Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen und -entwässerungen usw. sind vor Beschädigungen zu schützen. Hydranten und Schieber müssen leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

³ Bei Benützung von öffentlichem Grund sind Baustellen nachts ausreichend zu beleuchten.

⁴ Für die Benützung von öffentlichem Grund kann die Einwohnergemeinde Gebühren erheben.

Art. 65 *Ergänzende Bestimmungen zur Baubewilligung **

¹ Für das Baugesuch ist das beim Bauamt zu beziehende Formular zu verwenden. Es ist mit allen Unterlagen dem Bauamt zuhanden des Einwohnergemeinderates in acht Exemplaren einzureichen. Die Beilagen sind gemäss Art. 28 BauV einzureichen.

² Der Einwohnergemeinderat ist berechtigt, unter vorheriger Mitteilung und unter Kostenfolge für den Gesuchsteller, über Bauvorhaben und Quartierpläne Gutachten einzuholen.

³ Die öffentliche Planauflage erfolgt gemäss der öffentlichen Publikation im Amtsblatt des Kantons Obwalden.

⁴ Einsprachen gegen Baubewilligungen sind schriftlich und begründet, im Doppel an den Einwohnergemeinderat einzureichen.

Art. 66 *Rückbaubewilligung*

¹ In Ergänzung zu Art. 24 BauV ist für den Rückbau von baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen eine Bewilligung einzuholen.

² Eine Rückbaubewilligung von Bauten bei geschlossener Überbauung wird vom Einwohnergemeinderat erst erteilt, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für den Ersatzbau oder die Gestaltung des Freiraumes vorliegt. Ausnahmen können in besonderen Fällen getroffen werden.

Art. 67 *Baukontrolle*

¹ Der Einwohnergemeinderat übt die Bauaufsicht aus; seinen Organen, insbesondere dem Bauamt und den Fachberatern, ist jederzeit freier Zutritt zur Baustelle und Einsichtnahme in die Ausführungspläne zu gewähren.

² Die Bauorgane nehmen namentlich folgende Kontrollen vor:

- den Rohbau
- sämtliche Kanalisationsleitungen und -Anlagen vor dem Eindecken
- die Fertigstellung der Baute.

³ Der Baubeginn muss rechtzeitig dem Bauamt gemeldet werden. Die Fertigstellung des Rohbaus ist eine Woche vor dem nächsten Arbeitsschritt zu melden. Die Fertigstellung der Kanalisationsleitungen ist eine Woche vor dem Eindecken zu melden. Die Schlusskontrolle erfolgt nach Absprache mit dem Bauamt.

⁴ Beanstandungen sind der Bauherrschaft bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Die Behebung gerügter Mängel ist erneut schriftlich anzuzeigen und zu kontrollieren.

⁵ Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung von Bauvorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung wird durch die Kontrolltätigkeit der Baubehörde nicht aufgehoben.

Art. 68 *Gebühren*

Für die Behandlung von Gesuchen und amtlichen Verrichtungen für den Vollzug dieses Reglementes werden Gebühren erhoben. Der Einwohnergemeinderat erlässt einen entsprechenden Tarif, welcher dem fakultativen Referendum untersteht.

IV. Rechtsschutz

Art. 69 *Beschwerderecht*

Die Rechtsschutz-Bestimmungen gemäss Art. 60 BauG, insbesondere hinsichtlich Legitimation und Rechtsmittel, sind auch betreffend Entscheide und Verfügungen aufgrund dieses Reglementes anwendbar.

V. Strafbestimmungen

Art. 70 *Strafbestimmungen*

¹ Übertretungen des Baugesetzes und des Bau- und Zonenreglementes werden gemäss Art. 62 BauG geahndet.

² Die Strafe enthebt nicht von der Pflicht, widerrechtlich ausgeführte Bauten oder Bauteile zu entfernen oder entsprechend der erteilten Baubewilligung zu ändern und anzupassen sowie die zur Beseitigung von Übelständen nötigen Vorkehren zu treffen.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 71 *Übergangsbestimmungen*

¹ Wohnbauten (W2 und W3) sowie Wohn- und Gewerbebauten (WG2 und WG3), die vor Inkrafttreten dieses Reglementes erstellt wurden, dürfen unter Einhaltung der übrigen Zonenbestimmungen um- und ausgebaut oder ersetzt werden, auch wenn dadurch die zonengemässe Ausnützung überschritten wird. Das äussere Volumen der Bauten darf jedoch nur im Dachgeschoss bzw. im obersten Vollgeschoss, das im Dachgeschoss integriert ist, durch Lukarnen, Gauben und dergleichen vergrössert werden, wobei die Gestaltung ästhetisch befriedigen muss. Diese Bauvorhaben sind bewilligungspflichtig und es sind nur zonenkonforme Nutzungen zulässig.

² Wurde vor Inkrafttreten dieses Reglementes aufgrund von Quartierplänen das Nutzungsmass nach der altrechtlichen Ausnützungsziffer (AZ-Regelung) festgelegt, so gelten das festgelegte Mass und die damalige Berechnungsweise. Eine Nutzung des Dachgeschosses innerhalb der bestehenden Dachhaut ist zulässig. Neue Untergeschosse sind zulässig und müssen bei der Ausnützung nicht angerechnet werden. Vorbehalten bleiben Änderungen am Quartierplan im Rahmen des Quartierplanverfahrens.

³ Noch nicht ausgeführte Teile von Quartierplanungen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements bewilligt wurden, dürfen nach den Bestimmungen des zum Zeitpunkt der Bewilligung des Quartierplanes geltenden Bau- und Zonenreglements überbaut werden.

⁴ Zur Zeit des Inkrafttretens von den Baubewilligungsbehörden noch nicht erledigte Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

Art. 72 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Diesem Reglement widersprechende Bestimmungen werden aufgehoben, namentlich:

Bau und Zonenreglement der Dorfschaftsgemeinde Samen vom 09.12.1997,

Bau und Zonenreglement der Bezirksgemeinde Schwendi vom 10.12.1997

Bau und Zonenreglement der Bezirksgemeinde Kägiswil vom 12.12.1997

Bau und Zonenreglement der Bezirksgemeinde Ramersberg vom 28.11.1997

Art. 73 *Inkrafttreten*

Dieses Bau- und Zonenreglement trat nach Annahme durch die Stimmbevölkerung und mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

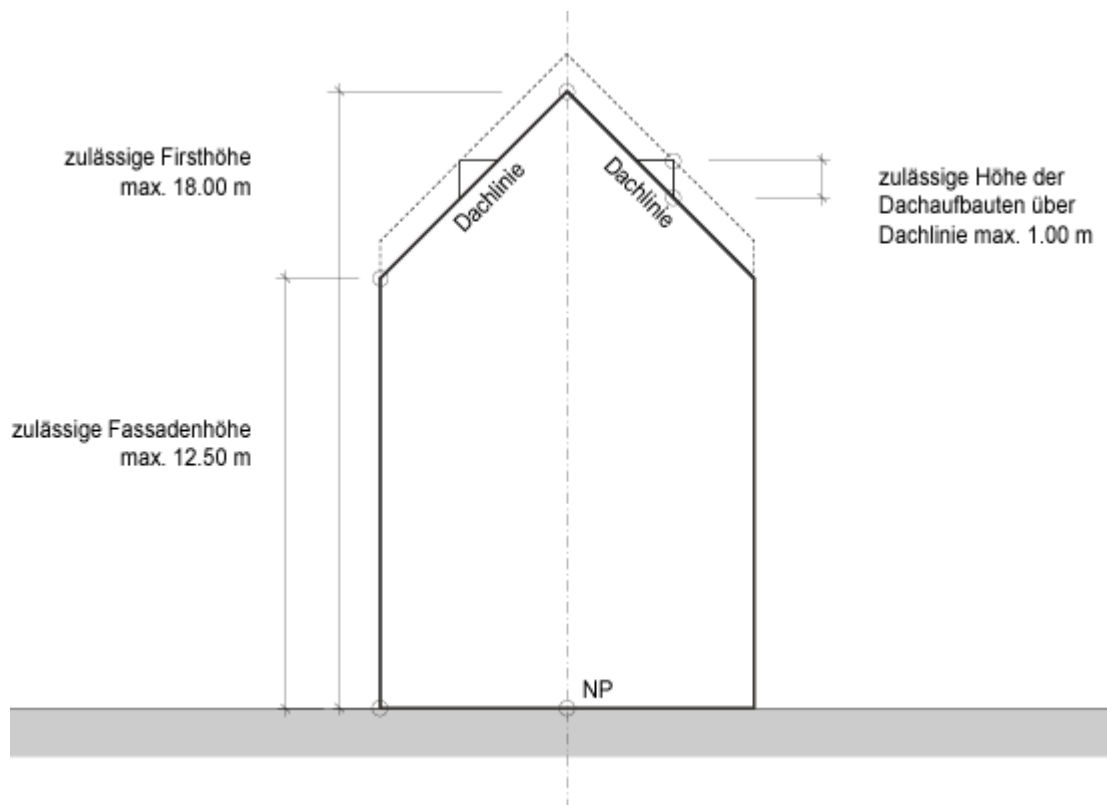
Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 25. November 2012

Vom Regierungsrat Obwalden mit Beschluss Nr. 178 vom 5. November 2013 sowie RRB Nr. 398 vom 1. April 2014 genehmigt

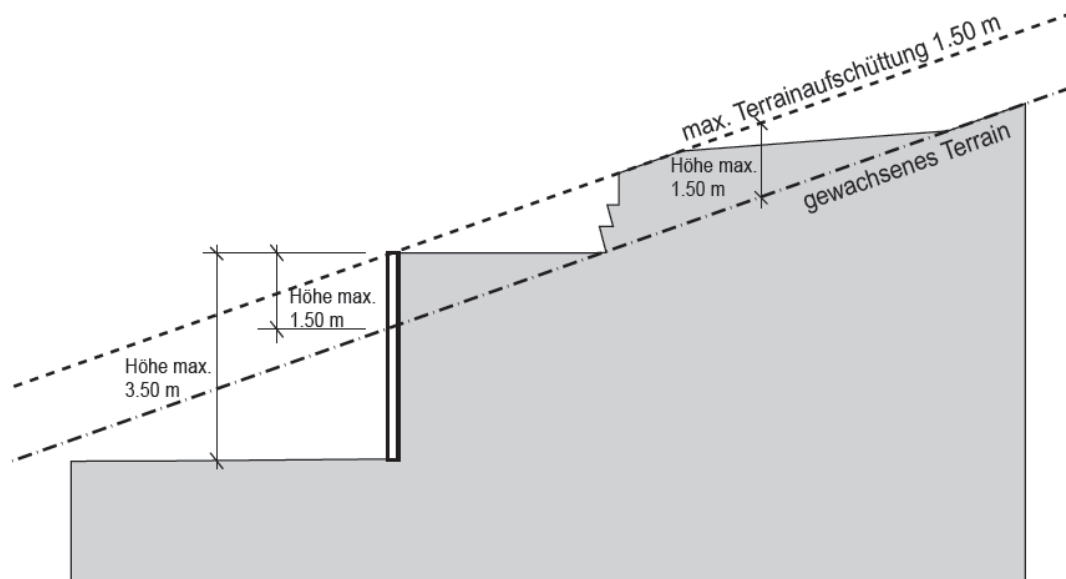
VII. Anhang Bau- und Zonenreglement

Anhang I Art. 10 Kernzone Dorf Sarnen

Skizze zu Dachgeschossen und Fassadenhöhe in der Kernzone Dorf Sarnen.



Anhang II Art. 52 Terrainveränderungen und Stützmauern



Anhang III Naturschutzobjekte (Art. 37)

Naturschutzobjekte von regionaler Bedeutung *

...

Naturschutzobjekte von lokaler Bedeutung *

Nr.	Objektart	Beschrieb	Ort	Parzellen
3.1	Feldgehölz		Stalden	1619
3.2	Feldgehölz		Rieben, Stalden	1460, 3284
3.3	Feldgehölz		Gruebi, Stalden	1362, 1373
3.4	Feldgehölz		Büel, Wilen	1633
3.5	Feldgehölz		Giglen, Wilen	831
4.1	Baumreihe-Allee	Nussbaum	Aa-Weg	430, 457- 461
4.2	Baumreihe-Allee	Pappeln Ø 70	Kägiswilerstrasse	681
4.3	Baumreihe-Allee	Linden	Lindenstrasse	49
4.4	Baumreihe-Allee	Rosskastanien	Klosterallee	301
4.5	Baumreihe-Allee	Spitzahorn	Kirchstrasse	3555
4.6	Baumreihe-Allee	Rosskastanien	Kapuzinerweg	308
4.7	Baumreihe-Allee	Plantanen	Grossgasse, Bahnhof	116
4.8	Baumreihe-Allee	Linden	Lindenstrasse	49
4.9	Baumreihe-Allee	Diverse	Seefeldpark, Seefeld	395
4.11	Baumreihe-Allee	Rosskastanien	Seefeldpark, Seefeld	395
4.12	Baumreihe-Allee	Nussbäume	Seefeldpark, Sportanlage	393, 395
4.13	Baumreihe-Allee	Spitzahorn	Seefeldpark, Seestrasse	397
4.14	Baumreihe-Allee	Tulpenbäume, Buchen	Altes Gymnasium	409
4.16	Baumreihe-Allee	Pappeln	Foribach	247
4.18	Baumreihe-Allee	Pappeln	Cher, Schule	3337
4.19	Baumreihe-Allee	Rosskastanien	Seefeldpark, Sust	397
4.20	Baumreihe-Allee	Silberpappeln	Militärstrasse, Kaserne	738
4.21	Baumreihe-Allee	Silberpappeln	Militärstrasse, Kaserne	738
4.22	Baumreihe-Allee	Diverse	Seefeldpark	398
4.33	Baumreihe-Allee	Diverse	Seefeldpark	398
4.34	Baumreihe-Allee	Feldahorn	St. Antonistrasse	2732
4.35	Baumreihe-Allee	Winterlinden	Parkplatz St. Antonistrasse	276
4.36	Baumreihe-Allee	Pappeln	Seefeldpark, Sust	395

4.37	Baumreihe-Allee	Rosskastanien	Kantonsschule, Aaweg	4106
5.1	Baumgruppe	Nussbaum Ø 90, Bergahorn Ø 110	Tellen, Kägiwil	487
5.11	Baumgruppe	Sommerlinde Ø 85 und Ø 60	Schatzli	1898
5.12	Baumgruppe	Blutbuche Ø 85, Thuja Ø 70, Manaesche Ø 80	Kirchstrasse, Hexenturm	13
5.13	Baumgruppe	3 Ahorne, Ø 100 / 60 / 30	Roths Haus	111
5.14	Baumgruppe	1 Zeder, Ø 50 ; 2 Thuja Ø 130, Ø 60	Grundstrasse	118
5.15	Baumgruppe	2 Rosskastanien Ø 50 und Ø 60	Landenberg	1
5.16	Baumgruppe	Baumgruppe: Bergahorn Ø 80, Bergahorn Ø 65	Arbenzopf, Stalden	1222, 1224
5.17	Baumgruppe	Baumgruppe: Weide Ø 65, Weide Ø 60	Steini	2761
5.19	Baumgruppe	Silberweiden	Seefeldpark, Erlebnisbad	398
5.21	Baumgruppe	Nussbäume	Seefeldpark, Sust	397
5.22	Baumgruppe	Silberweiden	Seefeldpark, Sust	395
5.23	Baumgruppe	Silberweide	Müliberg	799, 2761
5.24	Baumgruppe	Buche, Linde	Allmend Nord	212
5.25	Baumgruppe	2 Mamutbäume, Blutbuche	Kantonsspital	414
5.26	Baumgruppe	Birke, Ø 60, Silberweide	Zil, Wilen	2287
5.5	Baumgruppe	8 Fichten, bis Ø 85cm	Ramersberger Allmend	1021
5.6	Baumgruppe	3 Fichten, Ø 40/50/80	Ramersberger Allmend	1021
5.7	Baumgruppe	4 Fichten, bis Ø 65,	Ramersberger Allmend	1021
5.8	Baumgruppe	3 Fichten bis Ø 70	Zimmertal	2011
5.9	Baumgruppe	8 Nussbäume, Ø 45	Schatzli	470
6.1	Einzelbaum	Nussbaum, Ø 65	Oberloh, Kägiswil	508
6.2	Einzelbaum	Nussbaum, Ø 60, Bauernhof	Geri, Kägiswil	510
6.3	Einzelbaum	Esche Ø 110	Bergli, Kägiswil	502, 1006
6.4	Einzelbaum	Sommerlinde Ø 140	Bergli, Kägiswil	502, 1006
6.5	Einzelbaum	Esche Ø 80, freistehend Weide	Bergli, Kägiswil	502, 1006
6.7	Einzelbaum	Nussbaum Ø 90	Spitzler, Kägiswil	581
6.8	Einzelbaum	Stieleiche Ø 100, Pflege notwendig	Gügen, Kägiswil	1849
6.9	Einzelbaum	Sommerlinde, Ø 60, Parkplatz	Kreuzstrasse	490
6.11	Einzelbaum	Sommerlinde, Ø 65	Kreuzstrasse	592
6.12	Einzelbaum	Nussbaum Ø 115, Wiese	Ahorni, Kägiswil	580
6.13	Einzelbaum	Bergahorn Ø 100 markant, Wiese	Zun	1172
6.14	Einzelbaum	Bergahorn Ø 110, markant	Zimmertalstrasse	2011
6.15	Einzelbaum	Bergahorn Ø 120	Zimmertalstrasse	2011
6.17	Einzelbaum	Kirschbaum, Ø 90, markant	Sack	1055
6.16	Einzelbaum	Bergahorn Ø 150 markant	Zimmertalstrasse	2011
6.18	Einzelbaum	Bergahorn Ø 80, markant, Wiese	Zun	1172

6.19	Einzelbaum	Esche Ø 65, markant, Wiese	Zun	1172
6.20	Einzelbaum	Bergulme, Ø150, alt, verlichtet	Schwanderstrasse, Bergli	320
6.21	Einzelbaum	Platane, Ø 85, zurückgeschnitten	Historisches Museum	179
6.22	Einzelbaum	Platane, Ø 100, zurückgeschnitten	Historisches Museum	179
6.23	Einzelbaum	Trauerweide, Ø 75	Hotel Krone, Sarneraa	159
6.24	Einzelbaum	Nussbaum, Ø 75, breite Krone	Marktstrasse	3583
6.25	Einzelbaum	Rosskastanie, Ø 90	Poststrasse	84
6.26	Einzelbaum	Rosskastanie, Ø 50	Poststrasse	80
6.27	Einzelbaum	Sommerlinde, Ø 105, markant	Dorfkapelle	96
6.28	Einzelbaum	Sommerlinde, Ø 70, weniger markant	Dorfkapelle	96
6.29	Einzelbaum	Platane, Ø 70, zurückgeschnitten	Obwaldnerhof	114
6.30	Einzelbaum	Nussbaum, Ø 70	Bergli	311, 2780
6.31	Einzelbaum	Sommerlinde, Ø 70, markant, landschaftlich	Landenberg	1
6.32	Einzelbaum	Silberpappel, Ø 135, mit Efeu	Rütistrasse	2695
6.33	Einzelbaum	Blutbuche Ø 65, buschig	Cherweg	297
6.34	Einzelbaum	Rosskastanie, Ø 40	Hostett, Wilen	885
6.35	Einzelbaum	Pappel, Ø 130, markant an See	Balgen, Wilen	1805
6.37	Einzelbaum	Pappel, Ø 70, markant an See	Balgen, Wilen	1805
6.38	Einzelbaum	Pappel, Ø 70	Hostett, Wilen	872
6.39	Einzelbaum	Pappel, Ø 80, markant an See	Hostett, Wilen	2486
6.40	Einzelbaum	Pappel, Ø 126, markant an See	Hostett, Wilen	2486
6.41	Einzelbaum	Pappel, Ø 100, markant an See	Hostett, Wilen	2487
6.42	Einzelbaum	Buchs	Burchen, Wilen	1576, 1963
6.43	Einzelbaum	Silberweide, doppelstämmig	Seefeldpark, Erlebnisbad	732
6.44	Einzelbaum	Silberweide	Seefeldpark, Erlebnisbad	732
6.45	Einzelbaum	Ahorn	Ei Nord	3377
6.46	Einzelbaum	Esche	Bitzighoferstrasse - Brünigstrasse	2378
6.50	Einzelbaum	Linde	Cher, Schule	3337
6.51	Einzelbaum	Silberweide	Kantonsschule	4106
6.52	Einzelbaum	Linde	Konvikt	392
6.53	Einzelbaum	Nussbaum	Konvikt	392
6.54	Einzelbaum	Nussbaum, junge Ersatzpflanzung	Reformierte Kirche	1854
6.55	Einzelbaum	Rosskastanie, markant am See	Ziegelhütte	374
6.56	Einzelbaum	Esche	Ziegelhütte	2135
6.57	Einzelbaum	Birke, markant am See	Forstmattli	1704
6.58	Einzelbaum	Pappel, markant am See	Oberwilen	1709
6.59	Einzelbaum	Birke, markant am See	Mätteli, Oberwilen	2100
6.60	Einzelbaum	Silberpappel, markant am See	Mätteli, Oberwilen	2100

6.61	Einzelbaum	Feldulme	Brendli, Oberwilen	1781, 2187
6.63	Einzelbaum	Sommerlinde, Ø 60, markant, landschaftlich	Landenberg	1
6.64	Einzelbaum	Silberahorn	Seefeldpark, Sust	397
6.65	Einzelbaum	Nussbaum, Ø 50	Husen, Oberwilen	1641
6.66	Einzelbaum	Nussbaum	Pilatusstrasse, Sarneraa	2450
6.67	Einzelbaum	Platane Ø 150 cm	Foribach	3648
6.68	Einzelbaum	Kastanie Ø 100 cm	Foribach	3648
6.69	Einzelbaum	Buche Ø 90 cm	Foribach	3648

Anhang IV Geschützte Kulturobjekte (Art. 38)

Schutzobjekte von nationaler Bedeutung (orientierend)

Nr.	Parzelle	Ortsteil	Gebiet, Adresse	Objekt
D1	1	Sarnen Dorf	Landenberg	Burgstelle Landenberg
D2	1	Sarnen Dorf	Landenberg	Schützenhaus
D3	1	Sarnen Dorf	Landenberg	Zeughaus
D4	23	Sarnen Dorf	Dorfplatz 8	Rathaus
D13	3	Sarnen Dorf	Jordanstrasse 1	Gasthaus zum Landenberg
D24	352	Sarnen Dorf	Kirchhofen	Pfarrkirche St. Peter und Paul

Schutzobjekte von regionaler Bedeutung (orientierend)

Nr.	Parzelle	Ortsteil	Gebiet, Adresse	Objekt
D5	24	Sarnen Dorf	Dorfplatz	Dorfbrunnen
D6	89	Sarnen Dorf	Dorfplatz	Steinhaus (Heinzlihaus)
D7	12	Sarnen Dorf	Kirchstrasse	Hexenturm, Archivturm
D8	96	Sarnen Dorf	Dorfplatz	Dorfkapelle Maria Lauretana
D9	307	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 157	Frauenkloster St. Andreas
D10	111	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 156	Rotes Haus
D11	118, 119	Sarnen Dorf	Grossgasse 3	Doppelhaus am Grund
D12	303	Sarnen Dorf	Bahnhofstrasse 4	Salzherrenhaus (Löwenapotheke)
D14	93	Sarnen Dorf	Poststrasse 6	Gerichtsgebäude, ehem. Post
D15	179	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 127	Heimatismuseum, ehem. Kaserne
D16	284	Sarnen Dorf	Kernserstrasse	Kapelle St. Antonius
D17	2732	Sarnen Dorf	Grundacher	Kantonsbibliothek
D18	419	Sarnen Dorf	Kapuzinerweg	Kapuzinerkirche
D19	297	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 168	Wohnhaus Rosengarten „An der Rüti“
D20	1862	Sarnen Dorf	Cherweg	Speicher
D21	394	Sarnen Dorf	Kollegimatte	Pulverturm
D22	390	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 178	Altes Kollegium
D23	411	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 179	Altes Gymnasium
D25	352	Sarnen Dorf	Kirchhofen	Beinhaus
D26	350	Sarnen Dorf	Kirchhofen	Pfarrhaus
D29	381	Sarnen Dorf	Rütistrasse 23	Grosshaus in der Hofmatt
D54	303	Sarnen Dorf	Bahnhofstrasse 2	Altes Kantonalbankgebäude
D55	269	Sarnen Dorf	Bahnhofstrasse 6	Wohnhaus
D58	3337	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 162	Schulhaus 1
D59	411	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 177	Kollegikirche St. Martin

D62	90	Sarnen Dorf	Dorfplatz 2	sog. Oberes Steinhaus
D63	98	Sarnen Dorf	Dorfplatz 6	Wohnhaus mit Laden
D64	97	Sarnen Dorf	Dorfplatz 7	von-Ah-Haus
D65	25	Sarnen Dorf	Dorfplatz 9	von-Wyl-Haus
D67	76	Sarnen Dorf	Dorfplatz 11	Zunft- und Gasthaus Schlüssel
D68	77	Sarnen Dorf	Dorfplatz 12	Wohn- und Geschäftshaus
D71	120	Sarnen Dorf	Hofstrasse 4/6	Wohnhaus mit Laden
D73	13	Sarnen Dorf	Kirchstrasse 3	Wohnhaus Landegg
D75 ¹	2	Sarnen Dorf	Landenberg	Wohnhaus Bürgel
D76	48	Sarnen Dorf	Lindenstrasse 10	Gasthaus zur Linde
D77	57	Sarnen Dorf	Lindenstrasse 11	Wohnhaus mit Schmiede
D83	181	Sarnen Dorf	Museumsstrasse 1	Wohnhaus
D84	85	Sarnen Dorf	Poststrasse 2	Wohn- und Geschäftshaus
D85	137, 139	Sarnen Dorf	Schmiedgasse	Doppelwohnhaus (alte Gerbi)
D87	357	Sarnen Dorf	Kirchhofen	Hotel Peterhof
D90	474	Sarnen Dorf	Hinterschatzli	Bauernwohnhaus „Rotzmattli“
D91	1050	Sarnen Dorf	Heiligkreuz	Bauernwohnhaus „Hafnermattli“
D93	1051	Sarnen Dorf	Heiligkreuz	Kapelle Heiligkreuz
K48	579	Kägiswil	Allmend	Donnerstagskapelle
K52	3986	Kägiswil	Schwarzenbergstrasse	Wohnhaus Heubüeli
K80	456	Kägiswil	Kreuzstrasse	Kabelrollenlager
K91	3823	Kägiswil	Schwarzenbergstrasse	Wohnhaus Oberloh
R2	1132	Ramersberg	Bergli 1	Bauernhaus Bergli
R3	1108	Ramersberg	Dörfli 4	Wohnhaus Stücki
R4	1102, 1103	Ramersberg	Dörfli 1/3	Wohnhaus
R7	1098	Ramersberg	Dorf	Wohnhaus Halten
R46	1106	Ramersberg	Ramersberg	Kapelle St. Wendelin
R47	1029	Ramersberg	Ifängli	Bauernhaus Ifängli
S1	868	Wilen	Dorf	Kapelle St. Michael
S2	803	Wilen	Wilerstrasse 30	Haus von Flüe
S3	844	Wilen	Bodenmattli	Wohnhaus Mätteli
S4	1697	Wilen	Goldetsacher	Hof Goldetsacher, bestehend aus a) Wohnhaus b) Spycher
S5	1712, 1713	Wilen	Sitacher 1	Wohnhaus Mätteli
S6	1714	Wilen	Sitacher 2	Wohnhaus „Maria“
S7	4000	Wilen	Oberwilerstrasse 56	Wohnhaus Ölimätteli
S8	2598	Wilen	Oberwilerstrasse 52	Spycher Mätteli

¹ mit Beschluss des Regierungsrates vom 14.11.2017 aus dem Schutzplan entlassen

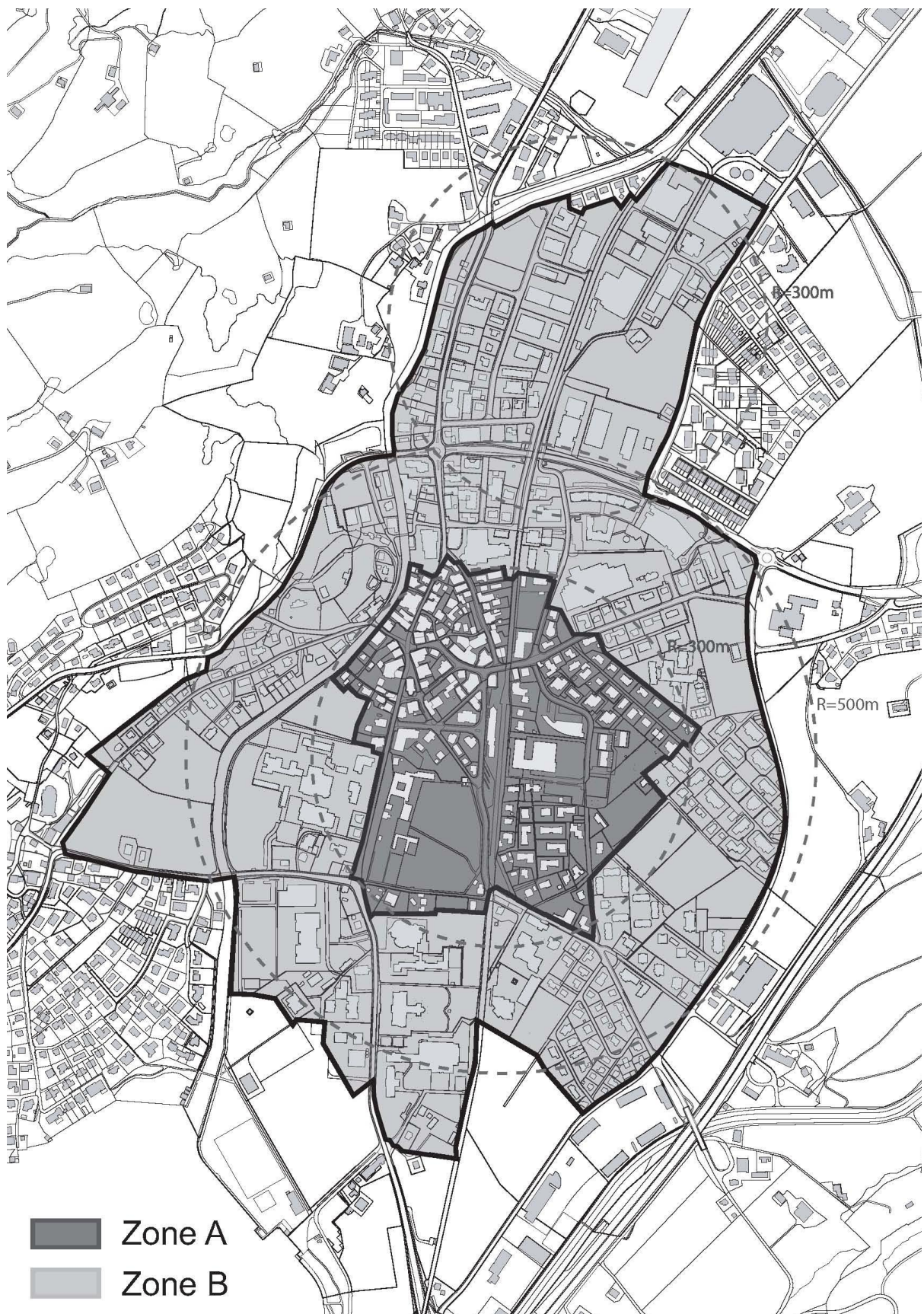
S9	3814	Wilen	Oberwilerstrasse 1	Spycher Seefurren
S10	3852	Wilen	Widen	Wohnhaus Widen
S12	1326	Stalden	Schwanderstrasse 4	Hof Geren, bestehend aus a) Wohnhaus b) Spycher
S14	1315	Stalden	Brünischwand	Haus Brünischwand
S15	4001	Stalden	Schwanderstrasse	Wolfengel-Kapelle
S18	1619	Stalden	Dorf	Wohnhaus Hubel
S19	1614, 1615	Stalden	Dorf	Pfarrkirche Stalden
S20	1304	Stalden	Turren	Haus Turren
S21	1267	Stalden	Obstaldenstrasse	Haus Bächli
S23	1859	Stalden	Hostett	Spycher Hostett
S24	1268	Stalden	Obstaldenstrasse	Stall Mosacher
S25	3633	Stalden	Ennetdornen	Wohnhaus Enetdornen
S26	1235	Stalden	Oberschwand	Wohnhaus Oberschwand
S29	1338	Stalden	Schwanderstrasse	Riedhaus
S30	4067	Stalden	Syten	Haus Siten
S33	1354	Stalden	Untergassen	Troghus
S35	1426	Stalden	Untergassen	Haus Buechholz
S36	1725	Stalden	Hintergraben	Wohnhaus Hostettli/Steinibach
S38	3524	Stalden	Schwendi-Kaltbad	Kapelle Schwendi-Kaltbad
S39	4146	Stalden	Schwanderstrasse	Hof Bachschweifi, bestehend aus: a) Wohnhaus b) Nebengebäude
S40	3668	Stalden	Arben	Wohnhaus

Schutzobjekte von lokaler Bedeutung (verbindlich)

Nr.	Parzelle	Ortsteil	Gebiet, Adresse	Objekt
D200	200	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 98	Wohnhaus
D203	111	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 156	Ökonomiegebäude
D210	388	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 174	Wohnhaus
D212	104	Sarnen Dorf	Dorfplatz 4	sog. Küchler-Ming-Haus
D213	103	Sarnen Dorf	Dorfplatz 5	Hotel Metzgern
D217	307	Sarnen Dorf	Kapuzinerweg 15	Pächterwohnhaus
D220	11	Sarnen Dorf	Kirchstrasse 5	Wohnhaus Turmmattli
D226	2	Sarnen Dorf	Landenbergstrasse 10	Speicher
D227	356	Sarnen Dorf	Wilerstrasse 2	Wohnhaus, Kaplanei (Pfrundhaus)
D228	355	Sarnen Dorf	Bergstrasse 1	Wohnhaus , Pfarrhelferei (Pfrundhaus)
D238	359	Sarnen Dorf	Bergstrasse 10a	Wohnhaus, sog. Resignatenhaus
D242	362	Sarnen Dorf	Goldmattstrasse 1	Wohnhaus

D244	3619	Sarnen Dorf	Schlössli	Wohnhaus „Schlössli“
D248	2034	Sarnen Dorf	Ziegelhüttenstrasse 3a	Wohnhaus
D249	2592, 441	Sarnen Dorf	Bitzighoferstrasse 22	Bauernwohnhaus mit Heustall Unterhostett
D253	432	Sarnen Dorf	Recholderweg 8	Bauernwohnhaus Oberhostett
D257	307	Sarnen Dorf	Brünigstrasse 155	Wohnhaus, ehem. Kaplanei
D262	96	Sarnen Dorf	Grundstrasse 1	Ökonomiegebäude des Haus „am Grund“
D269	751	Sarnen Dorf	Riedli	Schützenhaus Riedli
D272	407	Sarnen Dorf	Kapuzinerweg 8	Wohnhaus mit Werkstatt, sog. Imfeld-Haus
D274	3440	Sarnen Dorf	Landenbergstrasse 9	Wohnhaus „Bürgerl“
D286	321	Sarnen Dorf	Schwanderstrasse 19	Doppelwohnhaus
K100a	2613	Kägiswil	Tellenstrasse 38	Helgenstöckli
K100b	502	Kägiswil	Neuheim	Helgenstöckli
K101	2686	Kägiswil	Dörfli	Kath. Pfarrkirche Maria Himmelfahrt
K102	533	Kägiswil	Milchgässli 7	Wohnhaus von Wyl
K103	2613	Kägiswil	Tellenstrasse 38	Wohnhaus Tellen
K106	520	Kägiswil	Hostettliweg 4	Wohnhaus von Wyl
K116	4238	Kägiswil	Schulhausstrasse 10	Spycher
K117	3936	Kägiswil	Schwarzenbergstrasse 10	Wohnhaus
K119	2483	Kägiswil	Brünigstrasse 18	Spycher
K121	588	Kägiswil	Ei	Wohnhaus Ei
K122	1011	Kägiswil	Lauenen 1	Wohnhaus Lauenen
K123	4205, 1008	Kägiswil	Studen	Hof Studen, best. aus: a) Wohnhaus b) Ökonomiegebäude
R301	1099	Ramersberg	Mattliweg 6	Bauernhaus
R305	1105	Ramersberg	Chappelenmatt 1	Wohnhaus
R306	3287	Ramersberg	Mattli	Wohnhaus Mattli
R308	1117	Ramersberg	Ramersberg	Spycher Hostett
R309	1116	Ramersberg	Ramersberg	Wohnhaus Hostett
S107	1711	Stalden	Schwandbach-Forst	Wohnhaus Ifang
S120	1618	Stalden	Dorf	Schulhaus
S121	1612	Stalden	Dorf	Dorfbrunnen
S161	1465	Stalden	Hintergraben	Hof Grin, bestehend aus a) Wohnhaus b) Stall
S163	2021	Stalden	Seewenalp	Alpkapelle Mariä Himmelfahrt

Anhang V Gebietseinteilung reduzierter Bedarf an Parkfelder für den motorisierten Verkehr (Art. 58)



Änderungstabelle

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Regierung	Änderung
25.11.2012	RRB Nr. 178 vom 15.11.2013	redaktionelle Änderungen: Art. 9 ergänzt und bereinigt Art. 21 Abs. 4 Fussnote Art. 31 Abs. 3 Fussnote Art. 34 Fussnote Art. 39 Abs. 2 Fussnote Art. 43 Abs. 3 Fussnote Art. 60 Abs. 5 Fussnote Anhang III bereinigt
(25.11.2012)	RRB Nr. 398 vom 01.04.2014	Art. 7 ergänzt Art. 9 geändert Art. 10 Abs. 3 geändert Art. 52 Abs. 6 geändert
14.05.2013	RRB Nr. 448 vom 01.05.2014	Art. 28 Abs. 5 ergänzt
15.11.2016	RRB Nr. 284 vom 17.01.2017	Art. 65 Abs. 2 geändert
9. Mai 2017	RRB Nr. 62 vom 05.09.2017	Art. 25 geändert
9. Mai 2017	RRB Nr. 153 vom 24.10.2017	Art. 7 geändert Art. 9 geändert Art. 28 ergänzt Art. 28a eingefügt