

# Einwohnergemeinde Alpnach

## Botschaft

**zur Urnenabstimmung  
vom Sonntag, 28. Februar 2016**



## **Einwohnergemeinde Alpnach**

### **Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016**

Gemäss Art. 24 Bst. d Ziff. 2 des Abstimmungsgesetzes unterliegen Abstimmungen der Gemeinden dem Urnenverfahren, wenn die Gemeindeversammlung oder der Einwohnergemeinderat dies beschliessen. Der Gemeinderat hat beschlossen, am Sonntag, 28. Februar 2016, eine Urnenabstimmung über folgende Vorlagen durchzuführen:

- Vorlage 1: Änderung Zonenplan Alpnach sowie Bau- und Zonenreglement Alpnach
- Vorlage 2: Teilzonenplan Wohn- und Gewerbezone Grund sowie Ergänzung Bau- und Zonenreglement Alpnach

Die mit diesen Vorlagen zusammenhängenden Unterlagen liegen bei der Gemeindekanzlei zur öffentlichen Einsicht auf. Das Abstimmungsmaterial setzt sich zusammen aus zwei Stimmzetteln, einer Abstimmungsvorlage (Botschaft), einem Stimmrechtsausweis sowie einem Rücksendecouvert.

Der Urnenstandort ist im Gemeindehaus. Die Urnenöffnungszeiten sind: Sonntag, 28. Februar 2016, von 10.00 bis 12.00 Uhr.

Stimmberechtigt sind alle in der Gemeinde Alpnach wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, im Stimmregister eingetragen sind und denen gestützt auf die Gesetzgebung das Aktivbürgerrecht nicht entzogen ist.

Die briefliche Stimmabgabe kann durch Aufgabe bei der Post, durch Abgabe während der Schalteröffnungszeiten oder durch Einwurf in den Abstimmungsbriefkasten beim Gemeindehaus erfolgen. Die Anweisungen auf dem Stimmrechtsausweis bzw. Rücksendecouvert sind zu beachten.

Alpnach Dorf, 30. November 2015  
**Einwohnergemeinderat Alpnach**

## Vorwort des Gemeinderates zu den beiden Abstimmungsvorlagen

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Alpnach wurden letztmals im Jahr 2000 umfassend überarbeitet, der Zonenplan im Jahr 2004. Inzwischen haben die Baulandreserven stark abgenommen. Vor allem für Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch für Gewerbebauten ist kaum mehr Bauland verfügbar. Die Einwohnergemeinde beabsichtigte deshalb vor rund zehn Jahren neues Bauland einzuzonen. Eine in Angriff genommene Gesamtrevision der Ortsplanung musste jedoch nach der Annahme des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 sistiert werden, weil der Bundesrat damals ein Moratorium verfügte, welches Neu-Einzonungen nur noch dann zuließ, wenn gleichzeitig Land im gleichen Umfang ausgezont wurde. Dieses Moratorium bleibt solange in Kraft, bis der Kanton den Richtplan neu überarbeitet und der Bundesrat diesen genehmigt. Dies wird voraussichtlich 2018/2019 der Fall sein.

In Alpnach sind wir in der glücklichen Lage, dass der Eigentümer der «Milchrüti» eine Auszonung von 14'526 m<sup>2</sup> beantragt hat. Trotz geltendem Moratorium kann folglich andernorts in der Gemeinde flächengleich neues Land eingezont werden. Auf Anraten der Ortsplanungskommission legt der Einwohnergemeinderat deshalb im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung der Stimmbevölkerung folgende Einzonungen zur Genehmigung vor:

«Tell»	Einzonung Landwirtschaftszone > Kernzone	619 m <sup>2</sup>
«Gumeli»	Einzonung Landwirtschaftszone > Wohnzone	12'737 m <sup>2</sup>
«Grund»	Einzonung Landwirtschaftszone > Wohn- und Gewerbezone	1'170 m <sup>2</sup>
<b>Total neu eingezontes Land</b>		<b>14'526 m<sup>2</sup></b>

Weshalb sollen gerade diese und nicht andere Gebiete eingezont werden? Die Auswahl dieser drei Standorte geschah keineswegs zufällig, sondern im Einklang mit den raumplanerischen Grundsätzen, denen sich der Gemeinderat gemäss Masterplan nach wie vor verpflichtet fühlt. Er will mit den vorhandenen Landressourcen haushälterisch umgehen, strebt gleichzeitig aber auch ein massvolles Wachstum von Bevölkerung und Gewerbe an. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gebiet «Gumeli» dient diesem Ziel ebenso wie die Einzonung der Wohn- und Gewerbezone «Grund» (Käserei Flüeler). Beides ist für den Gemeinderat von zentraler Bedeutung: Während es im «Gumeli» um eine Überbauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern für gehobene Ansprüche geht, ist die Annahme der Vor-

lage im «Grund» für die Käserei Flüeler eine eigentliche Existenzfrage. Von der Einzonung dieser 1'170 m<sup>2</sup> hängt es ab, ob sich dieses innovative Unternehmen weiterentwickeln und der Bestand an Arbeitsplätzen gesichert werden kann. Die Arrondierung des Areals auf dem Gebiet des ehemaligen Restaurants «Tell» schliesslich ist Bedingung dafür, dass im Eingangsbereich zum Weiler Schoried eine aus raumplanerischer Sicht optimale Überbauung realisiert werden kann.

Neben diesen Einzonungen sieht die vorgeschlagene Teilrevision der Ortsplanung aber auch Umzonungen und Anpassungen im Ortsbildschutz sowie eine Reihe von flankierenden Massnahmen vor, welche entweder eine innere Verdichtung (z.B. Erhöhung der maximalen Geschosszahlen von drei auf vier im Gebiet Vockigen) oder aber die Möglichkeit zum Bau von Terrassenhäusern im Gebiet Chälen ermöglichen. Schliesslich wird auch das Bau- und Zonenreglement geändert, jedoch nur soweit dies für die Teilzonenplanrevision erforderlich ist.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben anlässlich der Orientierungsversammlung vom Dienstag, 26. Januar 2016, Gelegenheit, den zuständigen Fachpersonen Fragen zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Alpnach zu stellen.

Der Einwohnergemeinderat empfiehlt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, den beiden Vorlagen zur Teilrevision der Ortsplanung und zur Schaffung einer Gewerbe- und Wohnzone im «Grund» zuzustimmen.

### **Einwohnergemeinderat Alpnach**

Heinz Krummenacher, Präsident

Thomas Wallimann, Vizepräsident, Departement Soziales

Marcel Moser, Departement Finanzen

Sibylle Wallimann, Departement Bildung und Kultur

Thomas Küchler, Departement Bau und Unterhalt

# Vorlage 1

## Änderung Zonenplan Alpnach sowie Bau- und Zonenreglement Alpnach

### Abstimmungsvorlage

Der Einwohnergemeinderat unterbreitet der Stimmbevölkerung die teilrevidierte Ortsplanung zum Beschluss. Mit der Teilrevision der Ortsplanung 2010–2015 wurden der Zonenplan Siedlung, der Gefahrenzonenplan und das Bau- und Zonenreglement überarbeitet. Das Verfahren für die kommunale Nutzungsplanung ist in der kantonalen Verordnung zum Baugesetz geregelt.

### Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet: Wollen Sie dem Gemeinderatsbeschluss über die Teilrevision der Ortsplanung 2010–2015, bestehend aus dem «Zonenplan Siedlung; Änderungen, 1:5'000», dem «Gefahrenzonenplan, 1:10'000» und dem «Bau- und Zonenreglement» zustimmen?

### Abstimmungsempfehlung

Der Einwohnergemeinderat hat an seiner Sitzung vom 30. November 2015 den «Zonenplan Siedlung; Änderungen, 1:5'000», den «Gefahrenzonenplan, 1:10'000» und das «Bau- und Zonenreglement» genehmigt.

Der Einwohnergemeinderat empfiehlt der Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

<p><b>alpnach</b> </p> <p><b>Stimmzettel</b> für die Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016</p>	
<b>Vorlage 1</b>  Wollen Sie dem Gemeinderatsbeschluss über die Teilrevision der Ortsplanung 2010 - 2015, bestehend aus dem „Zonenplan Siedlung; Änderungen, 1:5'000“, dem „Gefahrenzonenplan, 1:10'000“ und dem „Bau- und Zonenreglement“ zustimmen?	<b>Antwort</b> <hr/>

## Das Wichtigste in Kürze

### 1. Allgemeines

#### Ausgangslage und Motivation

Mit der teilrevidierten Ortsplanung sollen die Voraussetzungen für eine qualitative und quantitative Entwicklung in den kommenden Jahren geschaffen werden. Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision dienen der Masterplan der Gemeinde Alpnach (2008), das Aktionsprogramm der Gemeinde Alpnach (2013) und der kantonale Richtplan Obwalden 2006–2020 sowie das neue Raumplanungsgesetz, das seit 1. Mai 2014 in Kraft ist.

Wegen dem Bauzonenmoratorium, das durch in Kraft treten des neuen Raumplanungsgesetzes wirksam geworden ist, werden in der ganzen Schweiz vorerst keine zusätzlichen Bauzonen eingezont.

#### Planungszweck

Seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung Alpnach wurden verschiedene Areale der Überbauung zugeführt oder stehen kurz vor einer Überbauung (z.B. Kirchmatt, Allmend, Hostett Schoried). Für Bauwillige steht nur noch wenig Bauland zur Verfügung.

Die revidierte Ortsplanung der Gemeinde Alpnach schafft die Grundlagen für eine massvolle bauliche Entwicklung in den kommenden Jahren, die das Einzonungsmoratorium einhält und dennoch durch gezielte Aus- und Umzonungen einen Spielraum für zusätzlichen Wohnraum schafft. Gleichzeitig wird das Bau- und Zonenreglement in den wichtigsten Punkten an die aktuellen Anforderungen und Bedürfnisse angepasst.

### 2. Die Unterlagen

#### Unterlagen über die abgestimmt wird

- Zonenplan Siedlung: Änderungen, 1:5'000 vom 14. Oktober 2015
- Gefahrenzonenplan, 1:10'000 vom 13. Oktober 2015
- Änderung Bau- und Zonenreglement vom 30. November 2015

#### Erläuternde und orientierende Unterlagen

- Zonenplan Siedlung inkl. beabsichtigte Änderungen vom 14. Oktober 2015
- Zonenplan Gesamtgemeinde inkl. beabsichtigte Änderungen vom 19. Oktober 2015

- Kommentiertes Bau- und Zonenreglement vom 19. Oktober 2015
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 9. Februar 2015
- Auswertung der kantonalen Vorprüfung vom 28. Januar 2014
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2013
- Mitwirkungsbericht vom 23. September 2013
- Erschliessungsprogramm vom 25. Januar 2013
- Lärmbericht vom 30. Januar 2013
- Unterlagen zu den Kaufrechtsverträgen für die Einzonung Gumeli vom 11. Mai 2015

**Ergänzende Unterlagen**

- Masterplan der Gemeinde Alpnach vom 28. April 2008
- Aktionsprogramm der Gemeinde Alpnach vom 18. Februar 2013

Sämtliche Dokumente der Teilrevision der Ortsplanung sind im Internet unter [www.alpnach.ch](http://www.alpnach.ch) abrufbar und können im Gemeindehaus eingesehen werden.

## Die Vorlage im Einzelnen

### 3. Planungsablauf

Termin	Planungsschritt
2006	Start der Ortsplanungsrevision, die jedoch sistiert wird, da als strategische Grundlage für die Ortsplanungsrevisionen über den gesamten Kanton kommunale Masterpläne erarbeitet werden.
2007/2008	Erarbeitung Masterplan
2010	Erarbeitung Aktionsprogramm. Der Einwohnergemeinderat beschliesst, die Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten, um die Nachfrage nach Wohnbau- und Industrieland befriedigen zu können.
18.02.2013	Die zugehörigen Unterlagen (BZR, Zonenplan, Planungsbericht, etc.) werden für die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Das Aktionsprogramm wird durch den Einwohnergemeinderat verabschiedet.
01.05.2014	Das revidierte Raumplanungsgesetz tritt in Kraft. Die Gesamtrevision der Ortsplanung Alpnach ist folglich sistiert worden. Sämtliche Umzonungen und die durch Auszonung kompensierten Einzonungen werden in der vorliegenden Teilrevision weitergeführt.
19.02. bis 21.03.2015	Öffentliche Auflage der Teilrevision der Ortsplanung. Es sind insgesamt dreizehn Einsprachen eingegangen. Aufgrund der Einspracheverhandlungen und der teilweisen Anpassung von Zonenplan und Bau- und Zonenreglement wurden vier Einsprachen ganz und zwei teilweise zurückgezogen. Die verbleibenden neun Einsprachen wurden vom Gemeinderat mit Beschluss vom 21. September 2015 bzw. 19. Oktober 2015 abgewiesen. Wer Einsprache erhoben hat, kann gemäss Art. 9 der kantonalen Verordnung zum Baugesetz gegen den Beschluss der Stimmberechtigten beim Regierungsrat Beschwerde erheben.
28.02.2016	Beschluss Urnenabstimmung
anschliessend	Genehmigung Regierungsrat

## 4. Allgemeine Zonenplanänderungen

### 4.1 Lösungsansatz mit Begründung

Während das Bauzonenmoratorium gemäss eidg. Raumplanungsgesetz in Kraft ist, dürfen lediglich so viele Flächen in die Bauzone eingezont werden, wie kompensatorisch aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.

Die Gemeinde Alpnach nimmt nur Anpassungen der Ortsplanung vor, die im Rahmen des Moratoriums möglich sind. Daher fällt ein Grossteil der bisher vorgesehenen Neueinzonungen weg.

Eingezont werden lediglich die Entwicklungsgebiete mit oberster Priorität, die durch die Auszonung des 14'526 m<sup>2</sup> grossen Gebiets Milchrüti aus der zweigeschossigen Wohnzone sowie aus der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone in die Landwirtschaftszone, möglich sind.

Der Einwohnergemeinderat und die Ortsplanungskommission haben sich mit folgenden Begründungen für die unten stehenden Gebiete entschieden:

#### **Einzonung Tell Schoried in die Kernzone:**

Um eine bessere Bebaubarkeit des Areals zu erreichen, wird östlich der bisherigen Bauzone ein Teil der Parzelle 458 (619 m<sup>2</sup>) eingezont.

#### **Teilweise Einzonung Gumeli:**

Das Gebiet Gumeli wird von der Landwirtschaftszone in die zweigeschossige Wohnzone mit Quartierplanpflicht eingezont. Das Areal wird durch die Gruebgasse erschlossen und in zwei Gebiete geteilt. Die Gesamtgrösse des Gumeli beträgt 15'908 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird auf den «Restbetrag» von 12'737 m<sup>2</sup>, der durch die Auszonung noch zur Verfügung steht, verkleinert.

#### **Reservierung für Einzonung Grund:**

Die im Grund ansässige Käserei benötigt eine Erweiterung des Betriebs. Da zunächst ein Konzept für die Einzonung erarbeitet werden musste, wird die bereits definierte Fläche in dieser Vorlage 1 für die Vorlage 2 reserviert. Über die Einzonung Grund stimmen Sie zeitgleich in der Vorlage 2 ab.

Gebiet	Vorhaben	«Guthaben» Bauzone
Milchrüti	Auszonung W2 -> Landwirtschaftszone	+ 14'526 m <sup>2</sup>
Tell	Einzonung Landwirtschaftszone -> Kernzone	- 619 m <sup>2</sup>
Gumeli	Einzonung Landwirtschaftszone -> Wohnzone	- 12'737 m <sup>2</sup>
Grund*	Einzonung Landwirtschaftszone -> Wohn- und Gewerbezone	- 1'170 m <sup>2</sup>
Rest	Differenz zwischen Aus- und Einzonung	0 m <sup>2</sup>

\* Die Einzonung Grund wird in einem separaten Verfahren in der Vorlage 2 durchgeführt.  
Die Abstimmung findet ebenfalls am 28. Februar 2016 statt. Die Fläche wird als Reserve bereitgehalten.

## 4.2 Generelle Neuerungen im Zonenplan

Siehe Änderungsplan Siedlung und Gesamtzonenplan Siedlung (orientierend).

### 4.2.1 Gefahrenzonen

Mit den Gefahrenzonen werden die in der Gefahrenkarte des Kantons Obwalden bezeichneten Gebiete mit Gefährdung verbindlich festgehalten.

Im Kanton Obwalden werden Gefahrenzonen im Zonenplan in drei Gefahrenstufen differenziert:

1. Gefahrenzone 1 (rot): Erhebliche Gefährdung. Bauverbot.
2. Gefahrenzone 2 (blau): Mittlere Gefährdung. Bauen mit Auflagen möglich.
3. Gefahrenzone 3 (gelb): Geringe Gefährdung. Die Gemeinde kann bestimmen, dass diese Auflagen nicht nur empfohlen werden, sondern ebenfalls zwingend einzuhalten sind.

Die Gefahrenkarten werden durch den Kanton Obwalden erstellt. Die Gefahrenzonen im Zonenplan sind mit der Gefahrenkarte identisch. Sie werden im Zonenplan überlagernd dargestellt. Von besonderer Bedeutung sind die roten Gefahrenzonen, da in diesem Bereich ein Bauverbot herrscht. In der roten Gefahrenzone können keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Nur wenige bisherige Bauzonen liegen in der roten Gefahrenzone.

Zur besseren Lesbarkeit sind die Gefahrenzonen für das gesamte Gemeindegebiet in einer separaten Karte 1:10'000 dargestellt. Nach Genehmigung der Gefahrenzonen durch den Regierungsrat werden sie in den Gesamtzonenplan integriert.

Im Bau- und Zonenreglement wird die bisherige, nicht mehr aktuelle Bestimmung zu den Gefahrenzonen durch die Bestimmungen des Kantons Obwalden ersetzt (vgl. BZR Art. 34). Zur Differenzierung der Gefahrenarten wird auf die Gefahrenkarte verwiesen.

#### **4.2.2 Ortsbildschutz**

Der Ortsbildschutzbereich dient der qualitätsvollen Eingliederung von Neu- und Umbauten in die prägende Struktur und Erscheinung des Ortsbildes. In Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Kultur und Denkmalpflege des Kantons Obwalden wurden die Ortsbildschutzbereiche angepasst und an einigen Stellen ausgedehnt. Die entsprechenden Anpassungen werden aus dem Änderungsplan ersichtlich.

Die Ausdehnung orientiert sich am Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die Gerichte stützen sich bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Streitfall ebenfalls auf den ISOS-Perimeter ab («Bundesgerichtsentscheid BGE Rüti» 2009). Den Inventaren (BLN «Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung», ISOS, und IVS «Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz») kommt gemäss BGE Rüti der Charakter von Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG zu. Für das ISOS legt die kantonale Denkmalschutzverordnung in Art. 8 fest, dass die entsprechenden Gebiete durch kommunale Nutzungspläne, d.h. in der Ortsplanung, unter Schutz zu stellen sind.

#### **4.2.3 Archäologische Schutzzonen**

Die archäologischen Schutzzonen sind bei der Ortsplanung aufgrund des kantonalen Richtplantextes RPT 22 und den Anweisungen der kantonalen Denkmalschutzverordnung zu berücksichtigen.

Im Kanton Obwalden werden archäologische Schutzzonen deshalb neu in die Zonenpläne integriert. Die Erarbeitung für Alpnach erfolgte in Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Kultur und Denkmalpflege. Die Gebiete sind im Zonenplan bezeichnet und im Anhang zum BZR mit entsprechender Begründung und Koordinaten aufgeführt.

Die archäologischen Schutzzonen überlagern die Grundnutzungszonen. In den Schutzzonen bleibt die zonenrechtliche Grundnutzung gewährleistet. Allerdings ist rechtzeitig vor Grabarbeiten die zuständige kantonale Stelle zu verständigen.

#### **4.2.4 Kulturobjekte**

Für den Schutz der im Zonenplan orientierend dargestellten und im Inventar bezeichneten Kulturobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung ist der Kanton zuständig. Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Schutz von Bau- und Kulturdenkmalen. Die Kulturobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung werden gemäss dem vom Kantonsrat im Jahr 2005 genehmigten Verzeichnis im Zonenplan orientierend bezeichnet. Im BZR verweist der Artikel 42 auf die geltenden übergeordneten Bestimmungen.

Das Inventar der Kulturobjekte von lokaler Bedeutung bearbeitet die Gemeinde in Absprache mit dem kantonalen Amt für Kultur und Denkmalpflege. Das Inventar der Objekte von lokaler Bedeutung bleibt unverändert bestehen. Es sind deshalb keine Anpassungen der Ortsplanung erforderlich.

### **5. Zonenplanänderungen im Detail**

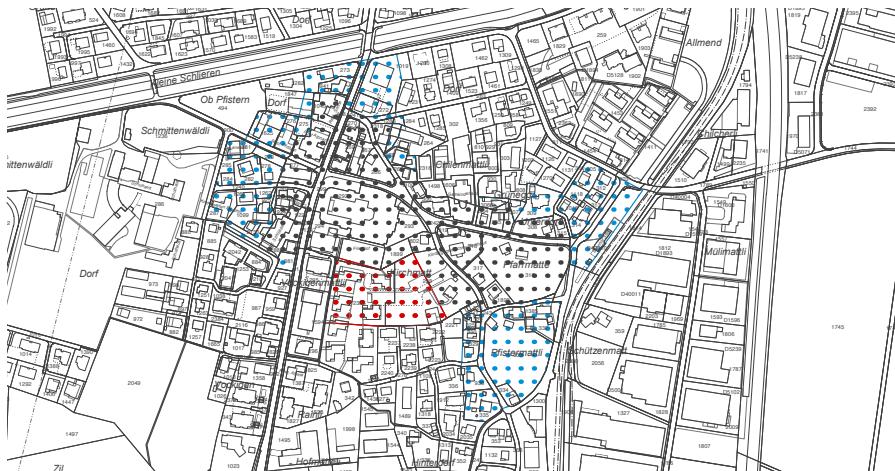
Auf den folgenden Seiten werden die Ein- und Umzonungen gegenüber dem rechtsgültigen Stand aufgezeigt und beschrieben. Die Planausschnitte dazu sind dem «Zonenplan Siedlung: Änderungen und Gefahrenzonen, 1:5'000» entnommen.

#### **5.1.1 Alpnach Dorf**

In Alpnach Dorf werden mehrere Gebiete umgezont. Über mehrere Areale wird eine archäologische Schutzzone erlassen. An mehreren Stellen wird der Ortsbildschutzbereich angepasst.

##### **a) Ortsbildschutz Alpnach Dorf Zentrum**

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle für Kultur und Denkmalpflege wurde der Ortsbildschutzbereich im Zentrum überarbeitet. Die neuen Abgrenzungen passen sich weitgehend dem ISOS-Perimeter an (vgl. Kap. 4.2.2). An einigen Stellen wurde der Ortsbildschutzbereich geringfügig weiter als der ISOS-Perimeter abgegrenzt.



Schwarz punktiert: bestehender Ortsbildschutzbereich

Hellblau punktiert: Erweiterung Ortsbildschutzbereich

Rot punktiert: Aufhebung Ortsbildschutzbereich

Aufgrund einer Einsprache wurde die Ortsbildschutzzone an der Alten Landstrasse noch geringfügig angepasst.

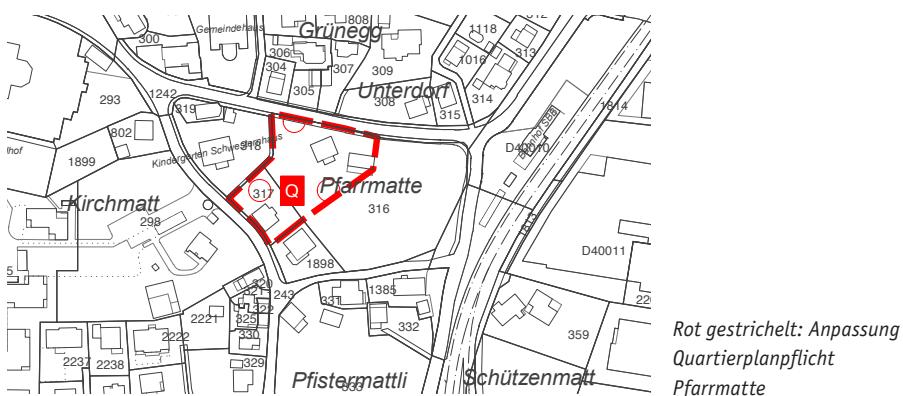
#### b) Anpassung Quartierplanpflicht Pfarrmatte

Die Pfarrmatte ( $6'261 \text{ m}^2$ ) befindet sich im Herzen des Zentrums von Alpnach Dorf. Das Gebiet grenzt östlich an die Kirche und westlich an den Bahnhof an und ist optimal erschlossen. Die Matte würde sich aufgrund der Zentralität sehr gut als Standort für ein Alters- und Pflegeheim eignen. Die Grundeigentümerschaft hat dem Gemeinderat bereits schriftlich die Bereitschaft signalisiert, dazu das Land im Baurecht an die Gemeinde abzugeben. Zurzeit werden dennoch weitere Standorte für ein Alters- und Pflegeheim geprüft.

Ein Alters- und Pflegeheim wäre in der bestehenden Kernzone 1 realisierbar. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Perimeter der Quartierplanpflicht an das zur Verfügung stehende Areal angepasst. Die Parzelle 316 unterstand teilweise bereits der

Quartierplanpflicht. Im Sinne einer gesamtheitlichen Überbauungs-, Erschliessungs- und Gestaltungslösung wird die Quartierplanpflicht auf die gesamte Parzelle 316 sowie die Parzelle 317 ausgedehnt.

Diese Anpassung ist unabhängig von der Realisierung eines Altersheims sinnvoll.



Dementsprechend wird die Fläche nicht als Einzonung angerechnet, für die ein flächen-gleicher Ausgleich stattfinden muss.

Trotzdem befinden sich in Alpnach die siedlungsnahen grösseren militärischen Bauten und Anlagen bisher in der Oe. Daher soll auch weiterhin eine Bauzone für solche Bauten und Anlagen ausgeschieden werden. Zwischen der armasuisse (Vertretung Militär) sowie der Korporation Alpnach als bisherige Grundeigentümerin des Einzonungsareals findet ein Landabtausch statt.



Graue Fläche:  
Erweiterung Zone für  
öffentliche Bauten,  
Anlagen und Werke  
Chilcherli

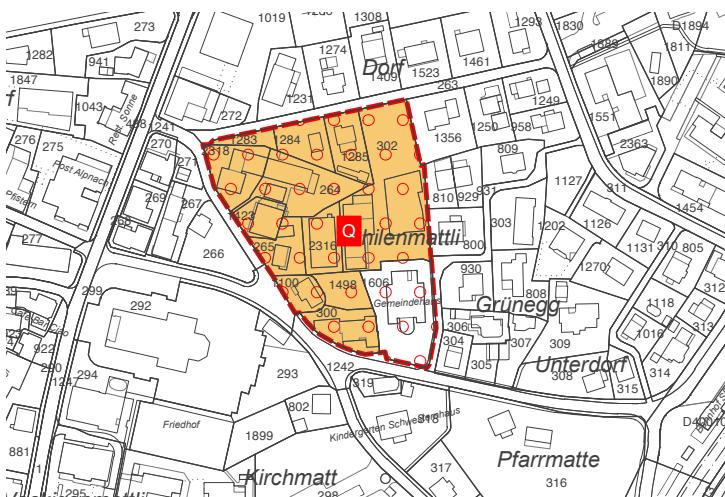
#### d) Umzonung Dorfzentrum Ost Chilenmattli

Im Dorfzentrum von Alpnach Dorf wird das bereits weitgehend bebauete Areal um das Gemeindehaus von der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone sowie der Kernzone 1 in die neue Kernzone 3 umgezont ( $9'057 \text{ m}^2$ ). Zusammen mit dem Gemeindehaus (Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke, Oe) wird das Umzonungsareal mit einer Quartierplanpflicht belegt.

Im Jahr 2009 wurde der Ideenwettbewerb zur Zentrumsplanung durchgeführt. Um das Bau-gebiet um das Gemeindehaus («Dorfzentrum Ost») im Sinne der Zentrumsplanung zu ent-wickeln und zu erschliessen, wurde es mit Beschluss vom 4. Oktober 2010 mit einer Planungs-zone belegt. Die Planungszone resp. der Quartierplan umfasst dreizehn Parzellen.

Die Interessen der unterschiedlichen Grundeigentümer sind im Rahmen des Verfahrens zusammenzuführen und zu bündeln.

In der Kernzone soll nur im Rahmen eines Quartierplans gebaut werden. Die entsprechenden Vorgaben sind in Anhang 3 BZR festgehalten. Der Quartierplan ist durch die Grundeigentümerschaft in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu erarbeiten. Ziel des Quartierplans ist es, für das Areal um die Gemeindeverwaltung ein ortsbauliches Konzept zu erarbeiten, das unter Berücksichtigung der spezifischen ortsbaulichen Situation ein neues Dorfzentrum Ost schafft und dieses mit den übrigen Ortsteilen eng vernetzt.



*Hellbraune Fläche: Umzonung in die neue Kernzone 3  
Rot gestrichelt: neue Quartierplanpflicht*

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurde in Art. 17 BZR eine Formulierung präzisiert. Im Anhang 3 BZR wurden die Rahmenbedingungen zum Quartierplan dahingehend angepasst, dass auch zwei Anschlüsse ab der Allmendstrasse möglich sind, wenn diese dadurch nicht ausgebaut werden muss. Zudem wurde im Art. 44 BZR der neu vorgesehene Absatz 5 gestrichen: Diese hätte dem Gemeinderat ermöglicht, bei Quartierplänen die Art der zu realisierenden Wohnungen festzulegen.

e) Umzonung Vockigen von der dreigeschossigen in die viergeschossige Wohn- und Gewerbezone

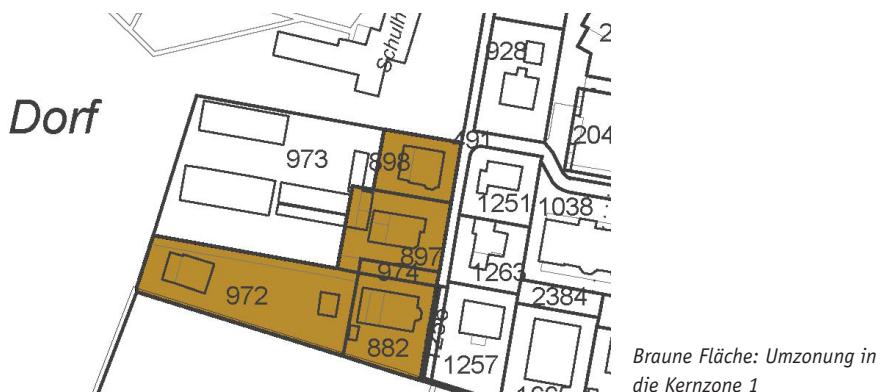
Das bereits teilweise bebauten Areal Vockigen in Zentrumsnähe wird aus der WG3 in die WG4 aufgezont. Damit wird eine verdichtete Nutzung an diesem zentralen und gut erschlossenen Standort ermöglicht. Die Umzonung betrifft rund zehn Parzellen und insgesamt 9'506 m<sup>2</sup>. Der Bereich inkl. Umgebung an der Brünigstrasse liegt damit nun grossmehrheitlich in der Zone WG4.



*Blaurot schraffiert: Umzonung in die viergeschossige Wohn- und Gewerbezone*

**f) Umzonung der dreigeschossigen Wohnzone in die Kernzone 1**

Im Sinne der inneren Verdichtung wird das Areal von der dreigeschossigen Wohnzone in die Kernzone 1 umgezont.



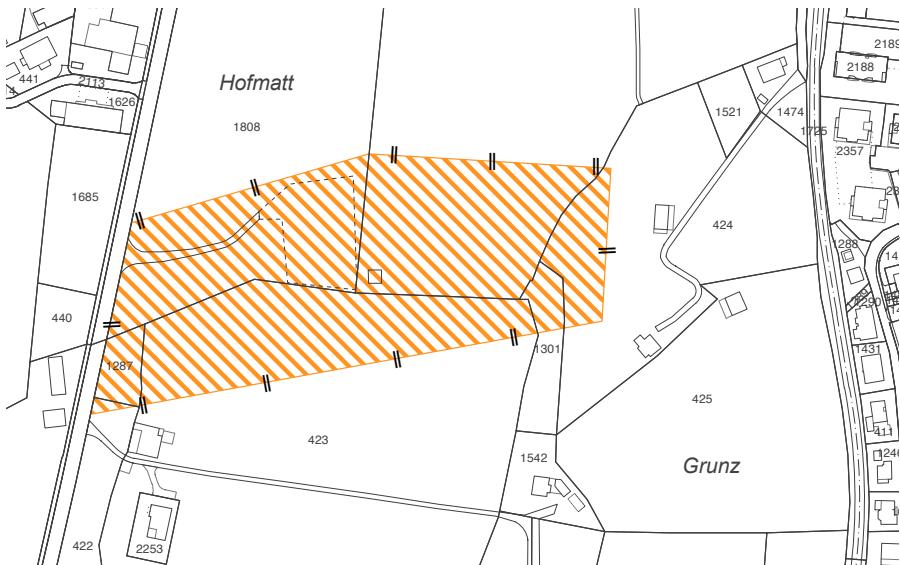
**g) Umzonung Chappelmatt von der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone in die zweigeschossige Wohnzone**

Das bereits bebaute Areal Chappelmatt ( $16'162 \text{ m}^2$ ) wird einer reinen Wohnzone zugewiesen. Im Quartier befinden sich keine Gewerbebetriebe, welche auf eine Mischzone mit den damit verbundenen lockeren Lärmschutzbestimmungen angewiesen wären.



#### **h) Aufhebung Abbau- und Deponiezone Hofmatt**

Die der Landwirtschaftszone überlagerte Abbau- und Deponiezone (ADN) in der Hofmatt kann nach Abschluss der Arbeiten und erfolgter Rekultivierung aufgehoben werden. Die entsprechende Überlagerung im Zonenplan entfällt.



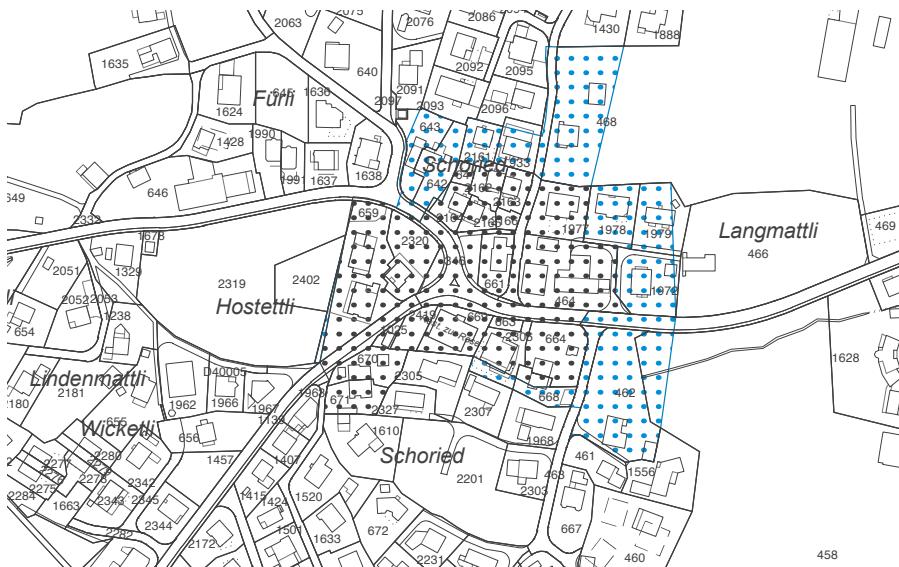
*Orange schraffierte Fläche: Aufhebung überlagerte Abbau- und Deponiezone*

### 5.2.1 Alpnach Schoried

Die Einzonungsgebiete liegen alle in diesem Ortsteil. Auch in Schoried wird neu eine archäologische Schutzzone erlassen und die Ortsbildschutzzonen werden angepasst.

### a) Ortsbildschutz Schoried

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle für Kultur und Denkmalpflege wurde der Ortsbildschutzbereich überarbeitet. Die neuen Abgrenzungen passen sich weitgehend dem ISOS-Perimeter an (vgl. Kap. 4.2.2). Aufgrund des ISOS-Perimeters und um den Ortscharakter für die Zukunft zu gewähren, hat eine Ausbreitung des Ortsbildschutzbereichs vor allem gegen Norden und Osten stattgefunden. Es wurden keine Gebiete aus dem Ortsbildschutz entlassen.



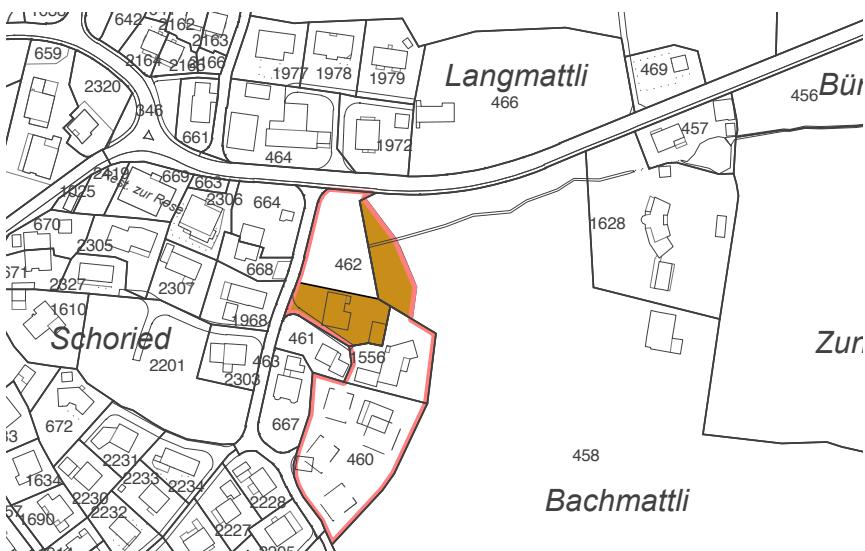
*Schwarz punktiert: bestehender Ortsbildschutzbereich*

*Blau punktiert: Erweiterung Ortsbildschutzbereich*

**b) Umzonung Teil von der zweigeschossigen Wohnzone in die Kernzone 1 und Einzonung aus der Landwirtschaftszone in die Kernzone 1**

Das Gebiet Tell befindet sich im westlichen Siedlungsrand angrenzend an die Dorfkernzone. Über das Areal wurde im Jahr 2010 eine Planungszone erlassen (und im Jahr 2012 angepasst). Zweck der Planungszone war das Sicherstellen einer ansprechenden Überbauung am Ortsrand von Schoried und das Prüfen der Erschliessungsmöglichkeiten. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die Bestimmungen der Planungszone ins Bau- und Zonenreglement übernommen.

Um eine bessere Bebaubarkeit mit einer besseren Stellung der Bauten auf dem Areal zu erreichen, wird östlich der bisherigen Bauzone ein Teil der Parzelle 458 ( $619 \text{ m}^2$ ) eingezont. Die bisher in der W2 liegende Teilfläche der Parzelle 458 ( $823 \text{ m}^2$ ) wird ebenfalls in die Kernzone 1 umgezont. Eine ansprechende bauliche Qualität wird mit den verschärften BZR-Bestimmungen und der Integration in den Ortsbildschutzbereich über das Areal sichergestellt. Der Geltungsbereich der verschärften Bestimmungen ist im Zonenplan mit einem Perimeter (lachsfarben) bezeichnet.



Braune Fläche: Umzonung (südlicher Teil) und Neueinzonung (östlicher Teil) in die Kernzone 1

Lachsfarbener Perimeter: Geltungsbereich verschärfte Eingliederungsbestimmungen gemäss Art. 15 Abs. 5 BZR

### c) Umzonung Hostettli zur Arrondierung der Kern- und Ortsbildschutzzone

Die neue Parzellierung im Gebiet Hostettli wurde unabhängig von den bestehenden Zonen-grenzen durchgeführt. Die Grenze zwischen den Parzellen 659 und 2319 verläuft durch die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Diese dient der Sicherung eines Spielplatzes im Rahmen der neuen Überbauung.

Eine unterschiedliche Abgrenzung zwischen der Parzellengrenze und der Zonengrenze ist nicht sinnvoll und ist auch nicht notwendig, um die öffentlichen Interessen zu sichern. Daher wird die Kernzone zusammen mit der überlagernden Ortsbildschutzzone bis zur Parzellengrenze ausgeweitet und die öffentliche Zone entsprechend umgezont.



Braune Fläche: Anpassung  
der Zonengrenzen an neue  
Parzellierung

### d) Einzonung Gumeli in die zweigeschossige Wohnzone

Das Gebiet Gumeli (Parzellen 477, 484, 926, 1679, 2101, 2102, 2103, 2331) wird von der Landwirtschaftszone in die zweigeschossige Wohnzone mit Quartierplanpflicht eingezont. Das Areal wird ab der Schoriederstrasse über die Gruebgasse erschlossen und in zwei Gebiete geteilt. Die Gesamtgrösse der im Gumeli eingezonten Fläche beträgt 12'737 m<sup>2</sup>. Die Verfügbarkeit des Areals wird mit einem Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde gesichert, für den Fall, dass nicht innert vorgegebener Frist überbaut wird.

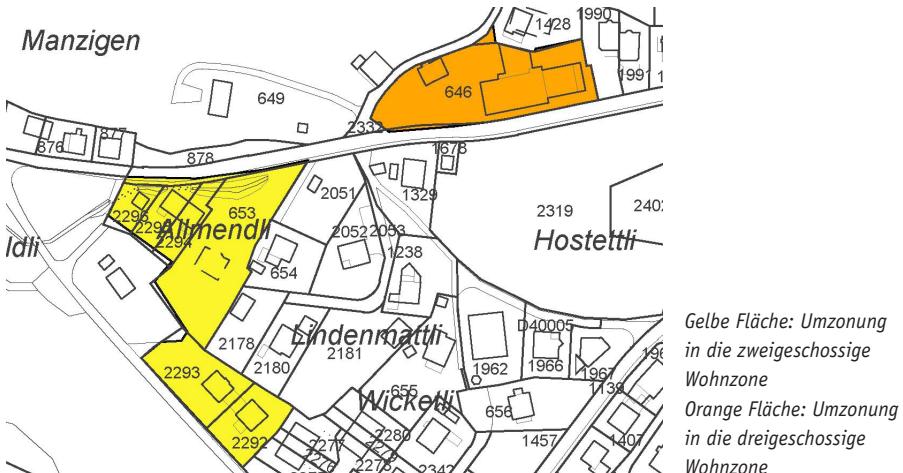


*Gelbe Fläche: Einzonung in die zweigeschossige Wohnzone*

*Rot gestrichelt: Quartierplanpflicht*

e) Umzonung Allmendli und Furli aus der Wohn- und Gewerbebezonen in reine Wohnzonen

Die bereits teilweise bebauten Areale Allmendli (4'127 m<sup>2</sup>) und Furli (2'235 m<sup>2</sup>) werden aus der zwei- respektive dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone in reine zwei- resp. dreigeschossige Wohnzonen umgezont. In beiden Arealen befinden sich keine Gewerbebetriebe mehr, welche auf eine Mischzone mit den damit verbundenen lockeren Lärmschutzbestimmungen angewiesen wären.



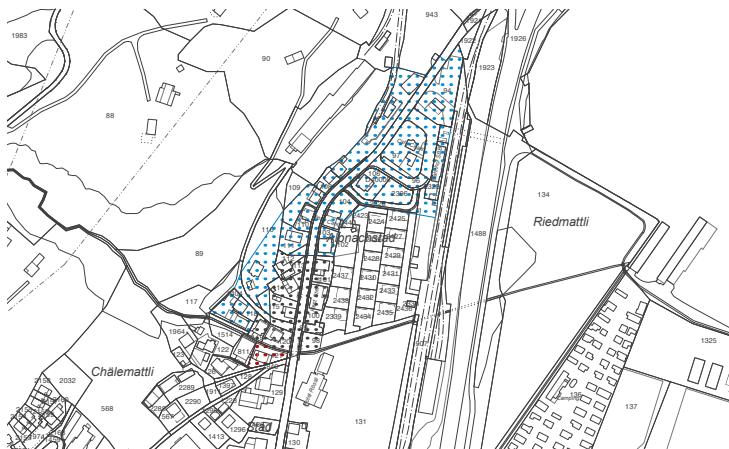
### 5.1.3 Alpnachstad

In Alpnachstad werden keine Neueinzonungen vorgenommen.

Das Gebiet Milchrüti wird – als einziges Areal der Gemeinde – auf Antrag der Grundeigentümerschaft aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Im Zentrum von Alpnachstad wird eine neue «Erlebniszone» geschaffen. Diese soll die Voraussetzungen bieten, die entsprechenden Flächen für den Tourismus attraktiv zu nutzen. Des Weiteren wird der Ortsbildschutzbereich, wie in Alpnach Dorf und Schoried, neu abgegrenzt.

#### a) Ortsbildschutz Alpnachstad

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle für Kultur und Denkmalpflege wurde der Ortsbildschutzbereich überarbeitet. Die neuen Abgrenzungen passen sich weitgehend dem ISOS-Perimeter an (vgl. Kap. 4.2.2). Aufgrund des ISOS-Perimeters und um den Ortscharakter für die Zukunft zu gewähren, hat eine starke Ausbreitung des Ortsbildschutzbereichs vor allem gegen Norden und Osten stattgefunden. Die neuen Gebiete umfassen den Bahnhof der Pilatusbahn und die benachbarten Gebäude. Alpnachstad Nord steht nun mit einigen kleinen Ausnahmen flächendeckend unter Ortsbildschutz. Nur über ein Grundstück im Süden wird der Ortsbildschutzbereich aufgehoben.



*Schwarz punktiert: bestehender Ortsbildschutzbereich  
Hellblau punktiert: Erweiterung Ortsbildschutzbereich  
Rot punktiert: Aufhebung Ortsbildschutzbereich*

**b) Umzonung und Nachvollzug Bereich Bahnhofvorplatz von der Kernzone 1 und 2, der Touristikzone und dem übrigen Gebiet in die Erlebniszone Alpnachstad**

Die Parzellen 94, 97, 106, 943 (Teil), 2326, 2328 und 2396 mit einer Gesamtfläche von 7'500 m<sup>2</sup> werden aus der Kernzone 1, Kernzone 2, der Touristikzone und dem übrigen Gebiet in die neue Erlebniszone Alpnachstad umgezont. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut.

Mit der Umzonung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass sich das stark von Touristen frequentierte Areal um den Bahnhofplatz für den Tourismus attraktiv entwickeln kann. Die beiden Parzellen 2326 und 2396 (ca. 850 m<sup>2</sup>) im Umzonungsgebiet werden vom Perimeter des Quartierplanpflichtgebiets ausgeklammert. Die Quartierplanpflicht begrenzt sich damit auf die südlich angrenzende Kernzone. Zu den Zonenbestimmungen vergleiche kommentiertes BZR.

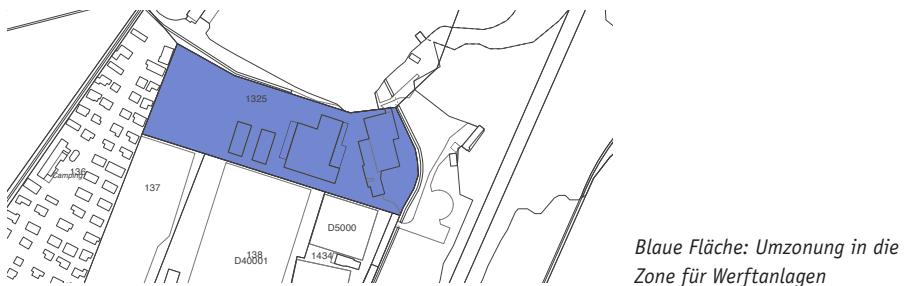
Der Bahnhof selbst, der bisher ausserhalb der Bauzone stand, wird ebenfalls in die Touristikzone eingezont. Die Einzonung ist also eine Bereinigung im Zonenplan und vollzieht bestehende Nutzungen im Zonenplan nach. Da es sich hier um einen Infrastrukturbau handelt, der im kantonalen öffentlichen Interesse ist, wird diese Fläche nicht an das Bauzenenkontingent angerechnet und es wird keine flächengleiche Auszonung notwendig.



Rosa Fläche: Umzonung in die Erlebniszone  
Rot gestrichelt: Aufhebung Quartierplanpflicht

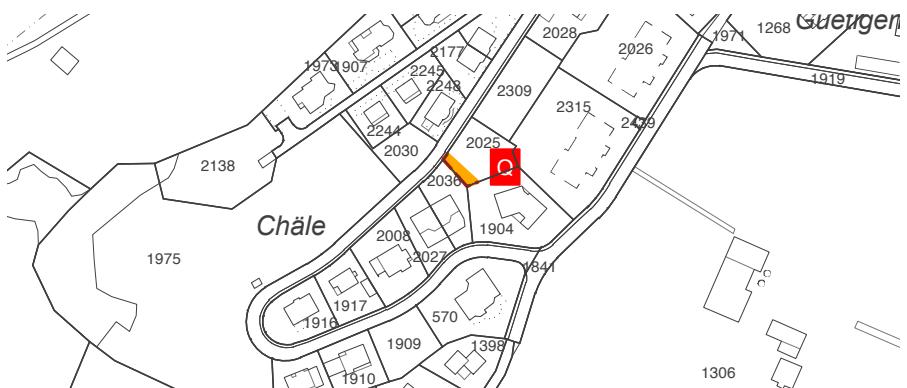
**c) Umzonung Werftanlagen von der Zone für Industrie- und Gewerbezone B (IG-B) in die Zone für Werftanlagen (G-W)**

In der Industrie- und Gewerbezone B (IG-B) sind die zulässigen Betriebe nicht eingeschränkt. Am Standort der Werft sind aber andere Nutzungen nicht erwünscht. Um dies klarer zu regeln, wird eine eigene Zone mit spezifischen Zonenbestimmungen für Werftanlagen geschaffen.



**d) Umzonung Chäle von der zwei- in die dreigeschossige Wohnzone**

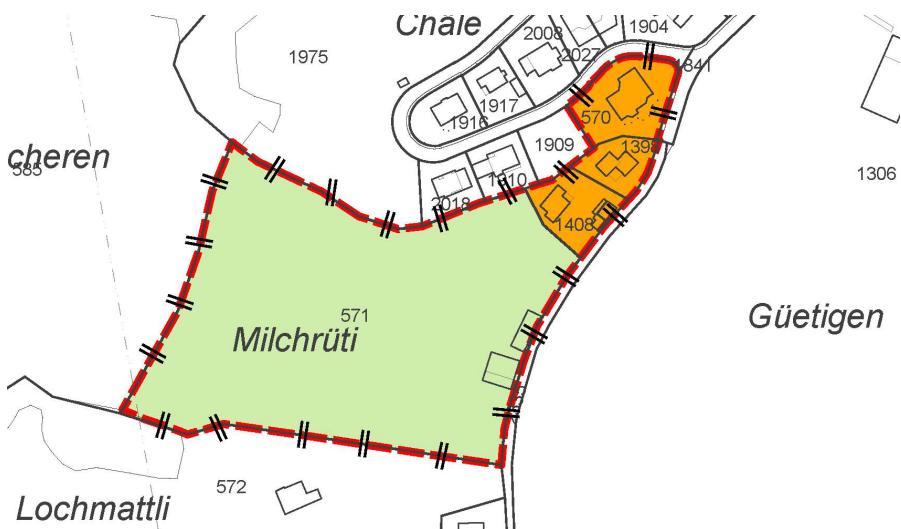
Ein Teil der Parzelle 2025 ( $62 \text{ m}^2$ ) wird von einer zwei- in eine dreigeschossige Wohnzone umgezont. Der Hauptteil dieser Parzelle befindet sich bereits in der W3. Die umzuzonende Fläche wird an das angrenzende Quartierplanpflichtgebiet Chäle angeschlossen.



**e) Auszonung Milchrüti und Umzonung von drei Parzellen im Gebiet Milchrüti aus der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone in die dreigeschossige Wohnzone**

Im Gebiet Milchrüti (Parzelle 571) werden 11'147 m<sup>2</sup> aus der zweigeschossigen Wohnzone sowie 3'379 m<sup>2</sup> aus der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Quartierplanpflicht und die Baulinie gegenüber dem Wald werden entsprechend aufgehoben. Angesichts der noch relativ grossen Bauzonenreserven in Alpnachstad und der nicht optimalen Lage des Grundstücks (Entfernung zum Zentrum, Topografie) ist eine Auszonung zweckmässig. Aus Sicht der Gemeinde ist es besser, als Ersatz an anderer, zentraler Stelle Bauland zu schaffen. Die Auszonung geschieht auf Antrag der Grundeigentümerschaft.

Drei bereits bebaute Parzellen (2'428 m<sup>2</sup>) werden aus der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone in eine reine dreigeschossige Wohnzone umgezont. Auf den Parzellen befinden sich keine Gewerbebetriebe, welche auf eine Mischzone mit den damit verbundenen lockereren Lärmschutzbestimmungen angewiesen wären.



Grüne Fläche: Auszonung in die Landwirtschaftszone

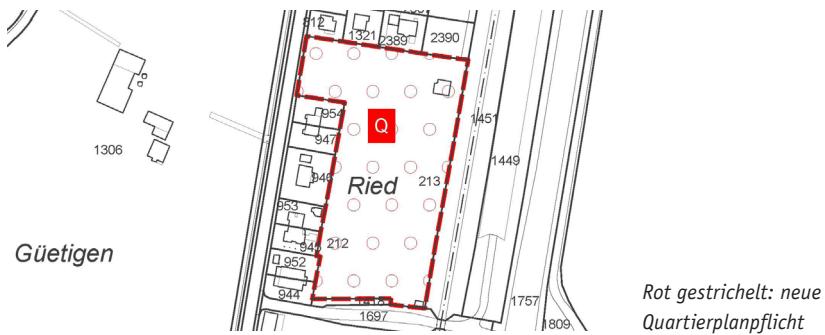
Orange Fläche: Umzonung in die dreigeschossige Wohnzone

Rot gestrichelt: Aufhebung Quartierplanpflicht

Ursprünglich war vorgesehen, die drei in der Bauzone verbleibenden Parzellen in die zweigeschossige Wohnzone umzuzonen. Damit wären sie in die gleiche Zone zu liegen gekommen wie die Zone der angrenzenden Quartiere. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurde diese Umzonung nochmals überprüft. Da bestehende Bauten heute bereits über drei Vollgeschosse verfügen, werden die drei Parzellen wieder der dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Damit der Quartiercharakter bei einer Neuüberbauung gewahrt wird, wird dazu der Art. 18 BZR in Abs. 4 dahingehend ergänzt, dass die zulässige Geschosszahl ab der Chälengasse zu bestimmen ist, falls kein Terrassenhaus gebaut wird.

#### f) Quartierplanpflicht Ried

Über das Areal Ried (Parzellen 212, 213; im Süden von Alpnachstad und parallel zur Autobahn A8) wird eine Quartierplanpflicht erlassen. Aufgrund der Grösse des Areals sowie dessen Lage macht ein Quartierplan Sinn.



#### 5.1.4 Niederstad

Es werden keine Anpassungen vorgenommen.

#### 5.1.5 Schlieren

Es werden keine Anpassungen vorgenommen.

## 6. Änderungen des Bau- und Zonenreglements

Zusammen mit dem Zonenplan bildet das Bau- und Zonenreglement BZR der Gemeinde die Nutzungsplanung.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen kurz erläutert.

Zur besseren Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Änderungen ist im Internet unter [www.alpnach.ch](http://www.alpnach.ch) sowie in der Gemeindeverwaltung ein kommentiertes Reglement einsehbar.

### 6.1 Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

Alpnach verzichtet auf eine grundlegende Gesamtrevision des Bau- und Zonenreglements und nimmt stattdessen nur die Anpassungen vor, welche kurzfristig notwendig und aus Sicht der Gemeinde unumgänglich sind.

Der Kantonsrat Obwalden hat am 29. Juni 2012 beschlossen, der «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB) beizutreten und den Regierungsrat mit dem Vollzug beauftragt. Der Kanton ist daran sein Baugesetz an die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB anpassen. Mit einer Gesamtanpassung des BZR Alpnach inklusive Überarbeitung der Nutzungsziffern und weiterer Definitionen wird daher gewartet, bis das revidierte kantonale Baugesetz vorliegt. Alpnach wird danach eine weitere Revision auf Basis des revidierten Baugesetzes vornehmen.

#### Wichtigste generelle Anpassungen im Bau- und Zonenreglement:

- Verschiedene Artikel und Absätze können ersatzlos gestrichen werden, da sie in übergeordneten Gesetzen, insbesondere dem kantonalen Baugesetz, bereits enthalten sind (redaktionelle Straffung der Zonenbestimmungen).
- Umsetzung der Bestimmungen aus den Planungszonen Dorf Zentrum Ost, Riedmattli Alpnachstad und Tell Schoried.
- Die zulässigen Masse für Bauten in den Kernzonen Alpnachstad und Schoried wurden angepasst. Mit der Reduktion der zulässigen Gebäudelänge im Ortsbildschutzbereich werden überdimensionierte Bauten ausgeschlossen.
- Neue Kernzone 3 im Bereich «Zentrum Ost», Alpnach. Dabei wird insbesondere auf eine Überbauungsziffer verzichtet. Für das betroffene Areal werden stattdessen umfangreiche verbindliche Entwicklungsziele für den Quartierplan erlassen.

- Neue Erlebniszone in Alpnachstad als flexiblere Grundlage für die touristische Entwicklung im Bereich zwischen Zentralbahnhaltestelle und Talstation Pilatus-Bahn.
- Neue Werftzone, um die Nutzungen des aktuellen Projekts festzulegen.
- Ein neuer Terrassenhausartikel schafft die Grundlage, um an geeigneten Standorten in Alpnachstad Terrassenhäuser zu ermöglichen.
- Überarbeitung des Artikels zu den Gefahrenzonen. Übernahme des kantonalen Musterartikels.
- Quartierplanung: Neuer Anhang mit generellen und gebietsspezifischen Entwicklungszielen an Quartierpläne.
- Neuer Artikel zu Konkurrenzverfahren, um bei Bedarf für spezielle Areale zwischen mehreren Projektentwürfen auswählen zu können. Damit besteht die Chance, eine planerische Qualitätssteigerung zu erhalten.
- Im kommentierten Bau- und Zonenreglement sind alle wesentlichen Änderungen markiert und der Änderungszweck ist beschrieben.

## Bau- und Zonenreglement, Änderungen

vom Einwohnergemeinderat Alpnach am 30. November 2015 für die Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016 verabschiedet

**Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement  
sind blau geschrieben oder gestrichen.**

### Inhaltsverzeichnis

#### I. Allgemeine Vorschriften

- Art. 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich  
Art. 2 Eidgenössische und kantonale Vorschriften  
Art. 3 Baureife, Erschliessung

#### II. I. Bauabstände und Raummasse

- Art. 4 Überbauungsziffer  
Art. 5 Bruttopgeschossfläche  
Art. 6 Zusammenbauen von Bauten, Wohn- und Gewerbegebäuden  
Art. 7 Abstandsvorschriften gegenüber Strassen, Gewässer und Wälder  
Art. 8 Berechnung der Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe, Kniestockshöhe  
Art. 5 Terrassenhäuser

#### II. II. Gesundheit und Sicherheit

- Art. 9 Hygienevorschriften, Mindestmasse  
Art. 10 Schutz vor störenden Einwirkungen, Immissionen  
Art. 11 Sicherheit von Bauten und Anlagen

#### IV. III. Verkehrssicherheit

- Art. 12 Motorfahrzeug-Abstellplätze  
Art. 13 Ausfahrten, Garagevorplätze  
Art. 14 Fusswege  
Art. 15 Schneeschutzvorrichtungen

#### V. IV. Umgebungs- und Landschaftsschutz

- Art. 16 Gestaltung, Einordnung  
Art. 17 Aussenantennen  
Art. 18 Warenautomaten, Reklameanlagen und Solaranlagen  
Art. 11 Solaranlagen  
Art. 19 Umgebungsgestaltung  
Art. 20 Kinderspielplätze Spiel- und Freizeitflächen

**VI. V. Zonenordnung****A) Bauzonen**

- Art. 21 **14** Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen  
 Art. 22 **15** Kernzone 1 (K1)  
 Art. 23 **16** Kernzone 2 (K2)  
**Art. 17** **Kernzone 3 (K3)**  
 Art. 24 **18** Wohnzonen (W4/W3/W2)  
 Art. 25 **19** Wohn- und Gewerbezonen (WG4/WG3/WG2)  
 Art. 26 **20** Überbauungsmasse  
 Art. 27 **21** Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke (Oe)  
 Art. 28 **22** Touristikzone (Tk)  
**Art. 23** **Erlebniszone Alpnachstad (EZ)**  
 Art. 29 **24** Campingzone (Cp)  
 Art. 30 **25** Industrie- und Gewerbezone (IGZ)  
**Art. 26** **Zone für Werftanlagen (G-W)**  
 Art. 31 **27** Grünzone (Gr)  
 Art. 32 **28** Abbau- und Deponiezone (AD)  
 Art. 32<sup>-bis</sup> **29** Sondernutzungszone Schlieren Ost (Sz SO)<sup>1</sup>

**B) Nichtbauzonen**

- Art. 33 **30** Landwirtschaftszone (Lw)  
 Art. 34 **31** Alpwirtschaftszone (Aw)  
 Art. 35 **32** Naturschutzzone 1 (Ns1)  
 Art. 36 **33** Übriges Gebiet (üG)

**C) Überlagerte Zonen**

- Art. **37** Gefahrenzonen (Gf1/Gf2)  
**Art. 34** **Gefahrenzone (Gf)**  
 Art. 38 **35** Naturschutzzone 2 (Ns2)  
 Art. 39 **36** Erholungs- und Freizeitzone (EF)  
 Art. 40 **37** Abbau- und Deponiezone (ADN)  
 Art. **41** Gewässerschutzzone (GsZ)  
**Art. 38** **Archäologische Schutzzone (ASZ)**

**D) Weitere Festsetzungen Festlegungen**

- Art. 42 **39** Quartierplanpflicht  
 Art. 43 **40** Baulinien  
 Art. **44** Emissionsbeschränkungen  
 Art. **45** Waldfeststellungsverfügungen  
 Art. 46 **41** Ortsbildschutz  
 Art. 47 **42** Kulturobjekte  
 Art. 48 **43** Naturobjekte

<b>VII. VI.</b>	<b>Sondernutzungspläne</b>
Art. 49 <b>44</b>	Quartierplan
Art. 50 <b>45</b>	Weiterer Inhalt der Quartiergestaltungspläne
Art. 51 <b>46</b>	Geltungsdauer und Abänderung
Art. <b>47</b>	<b>Konkurrenzverfahren</b>
<b>VIII. VII.</b>	<b>Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen</b>
Art. 52 <b>48</b>	Abweichende Bestimmungen
Art. 53 <b>49</b>	Ausnahmebewilligungen
Art. <b>54</b>	Baubewilligungsverfahren, Bauanzeige
Art. 55 <b>50</b>	Beanspruchung öffentlichen Grundes
Art. 56 <b>51</b>	Bauaufsicht
Art. 57 <b>52</b>	Kosten und Gebühren
Art. <b>58</b>	Rekursbestimmungen
Art. <b>59</b>	<b>Strafbestimmungen</b>
Art. 60 <b>53</b>	Inkrafttreten
Art. 61 <b>54</b>	Hängige Verfahren
Art. <b>55</b>	<b>Übergangsbestimmungen</b>
Anhang	Anhang 1: Kulturobjekte von lokaler Bedeutung
	Anhang 2: Archäologische Schutzzonen
	Anhang 3: Massgebende Entwicklungsziele für Quartierpläne
	Anhang 4: Skizze zu Art. 5 Terrassenhäuser

Die Einwohnergemeinde Alpnach erlässt, gestützt auf Art. 17 des kantonalen Baugesetzes vom 12. Juni 1994, die Masterplanung Alpnach vom 28. April 2008 und das Aktionsprogramm Alpnach vom 18. Februar 2013 das nachstehende

## **Bau- und Zonenreglement**

### **I. Allgemeine Vorschriften**

#### Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

##### **Art. 1**

<sup>‡</sup>-Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Einwohnergemeinde.

<sup>2</sup> Es findet Anwendung auf alle Bauten und Anlagen gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

### Eidgenössische und kantonale Vorschriften

#### **Art. 2**

Alle einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften sind, auch ohne Hinweis im Baureglement, zu beachten. Dies trifft insbesondere auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und des kantonalen Baugesetzes zu, sofern das Baureglement nicht weitergehende Vorschriften enthält.

### Baureife, Erschliessung

#### **Art. 3**

<sup>1</sup> Bauvorhaben auf baureifen Grundstücken haben einen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn sie nach Art. 35 BauG erschlossen sind und nach Art. 32 Abs. 1 BauV den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entsprechen:

<sup>2</sup> Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt nach dem zeitgerechten Bedürfnis der Gemeinde. Der Einwohnergemeinderat erlässt ein Erschliessungsreglement. Die Groberschliessung obliegt den Gemeinden. Die Feinerschliessung der Grundstücke geht in der Regel voll zu Lasten der Grundeigentümer.

<sup>3</sup> Sofern nicht an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen wird, ist dem Einwohnergemeinderat vor Baubeginn ein Ausweis des Labors der Urschweizer Kantone über die Qualität des beschafften Trinkwassers beizubringen.

<sup>4</sup> Als ausreichend für die Abwasserbeseitigung aus nicht land- und forstwirtschaftlichen Bauten gilt grundsätzlich der Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Wo diese innerhalb des Kanalisationsrayons noch nicht besteht, ordnet der Einwohnergemeinderat im Einvernehmen mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz die vorübergehende Ersatzlösung an. Ausserhalb des Kanalisationsrayons sind die Grundeigentümer und Bauherren verpflichtet, in jedem Falle die zu treffenden Massnahmen nach den eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzvorschriften zu richten.

## **II. I. Bauabstände und Baumasse**

### Überbauungsziffer

#### **Art. 4 Art. 1**

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren überbauten Fläche des Grundstücks, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche. Die überbaute Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

<sup>2</sup> Ausser Betracht fallen dabei oberirdische Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1.50 m, Balkone 2.00 m, Erker jedoch nur, soweit sie nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge messen. Ebenfalls nicht angerechnet werden An- und Nebenbauten ohne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume bis zu 8% der Grundstückfläche und bis 4.00 m Gebäudehöhe bzw. 5.50 m Firsthöhe sowie die ersten 15 m<sup>2</sup> von Wintergärten, sofern diese durch die Aussenwand der Baute mit verschliessbaren Türen und Fenster von den Wohnräumen abgetrennt sind.

<sup>3</sup> Als anrechenbare Grundstückfläche gelten die von der Baueingabe erfassten, noch nicht überbauten Grundstücke und Grundstückteile in der Bauzone, abzüglich:

- die für eine hinreichende Erschliessung notwendige Fahrbahn- und Trottoirfläche der Gemeinde- oder Kantonsstrassen;
- projektierte Fahrbahnanlagen, die in einem rechtskräftigen Plan enthalten sind oder für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet ist;
- baulich bereits bis zur zulässigen Überbauungsziffer genutztes Land.

<sup>4</sup> Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes darf die höchst-zulässige Überbauungsziffer der ursprünglichen Parzelle nicht überschritten werden. Diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>5</sup> Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglementes erstellt oder bewilligt wurden und die zulässige Überbauungsziffer überschreiten, dürfen ohne Vergrösserung des Grundrisses und unter Einhaltung aller übrigen Überbauungsmasse einschliesslich der Grenzabstände erweitert werden, bis sie das maximale Volumen erreichen, das unter Einhaltung der Überbauungsziffer erstellt werden könnte. Das massgebende Volumen errechnet sich aus der aufgrund der Überbauungsziffer zulässigen Gebäudefläche multipliziert mit dem Mittel aus Gebäude- und Firsthöhe.

## Bruttogeschoßfläche

### **Art. 5 Art. 2**

<sup>1</sup> Als Bruttogeschoßflächen gelten je im Aussenmass:

- alle Vollgeschossflächen;
- alle übrigen zu Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und gewerblichen und industriellen Zwecken verwendbaren Räume.

<sup>2</sup> Nicht zur Bruttogeschoßfläche gerechnet werden:

Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern, Einstellräume für Velos und Kinderwagen, wohnungszugehörige Abstell- und Lagerflächen, offene gewerblich und industriell nicht genutzte Erdgeschosshallen, Einstellräume von Motorfahrzeugen. Ebenfalls nicht angerechnet werden An- und Nebenbauten ohne Wohn-, Schlaf-, Arbeits-, gewerbliche und industrielle Räume, soweit sie nicht mehr als 8% der Grundstückfläche einnehmen.

## Zusammenbauen von Bauten, Wohn- und Gewerbebauten

### **Art. 6 Art. 3**

Das Zusammenbauen von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur reglementarischen Höchtlänge ist, soweit es die Zonenvorschriften bestimmen, zulässig, wenn die Bauten gleichzeitig erstellt oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden. Bei eingeschossigem Zusammenbauen kann von der gleichzeitigen Erstellung dispensiert werden, sofern die auf die Grenze gestellte Fassade ansprechend gestaltet wird. Die entsprechenden nachbarrechtlichen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eintragen zu lassen.

## Abstandsvorschriften gegenüber Strassen, Gewässer und Wälder

### **Art. 7**

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes gemäss Art. 40, 42 und 52.

<sup>2</sup> Von der Sarneraa, der Grossen und der Kleinen Schlieren ist ein Gewässerabstand von 10 m einzuhalten. Nach Art. 42 Abs. 6 BauG bemisst sich der Abstand ab oberer Böschungskante, bei Dämmen ab äusserem Böschungsfuss.

<sup>3</sup> Bei dauernd bewohnten Bauten, für welche besonders nachteilige Verhältnisse vorhanden sind wie Nordseite des Waldes, den Schattenwurf begünstigende Terrainverhältnisse, besonders hoher Waldbestand usw., kann der Einwohnergemeinderat mit Baulinien einen vergrösserten Waldabstand zur Wahrung der hygienischen Anforderungen festlegen.

#### Berechnung der Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe, Kniestockhöhe

#### **Art. 8 Art. 4**

<sup>1</sup> Die Berechnung der Geschosszahl sowie der Gebäude- und Firsthöhe erfolgt nach der baugesetzlichen Regelung (Art. 45). Die erlaubte Gebäude- und Firsthöhe wird durch die Zonenordnung bestimmt.

<sup>2</sup> Die Kniestockhöhe ab Oberkant Dachgeschossboden bis Oberkant Fusspfette darf höchstens 1.10 m betragen.

#### Terrassenhäuser

#### **Art. 5**

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind nur im Rahmen eines Quartierplans zulässig. Im Quartierplan darf nicht von den Massen gemäss den folgenden Absätzen abgewichen werden:

<sup>1</sup> Der Bau von Terrassenhäusern ist auf Parzellen mit einer Geländeneigung von mindestens 20% zulässig.

<sup>2</sup> In Abweichung zu den zonengemässen Überbauungsmassen gemäss Art. 20 BZR gelten für Terrassenhäuser folgende Überbauungsmasse (vergleiche Anhang 4 BZR):

Zahl der übereinanderliegenden sichtbaren Geschosse (Unter-, Voll-, Dach- und Attikageschosse):	min. 3 max. 5
Gebäudelänge (senkrecht zum Hang):	max. 30 m
Gebäudebreite (parallel zum Hang):	max. 20 m
First- und Gebäudehöhe:	siehe Abs. 4

Die zonengemäße Überbauungsziffer darf überschritten werden, wenn die Summe aller Stockwerksflächen des Terrassenhauses nicht grösser ist als die zonengemäss zulässigen Stockwerksflächen bei maximaler Ausschöpfung der Überbauungsziffer und Geschosszahl.

<sup>3</sup> Die Bauten sind nach Erreichen der maximalen Geschosszahl zu unterbrechen.

Mit Ausnahme des Geschosses über dem untersten sichtbaren Geschoss sind übereinander-liegende Geschosse mindestens 3.00 m zurückzuversetzen.

Geschosse mit Einstellhallen, bei denen nur die dazu notwendige Zufahrt sichtbar ist, werden nicht zu den sichtbaren Geschossen gezählt. Aufschüttungen über dem gewachsenen Terrain sind im Rahmen von Art. 12 BZR zulässig.

<sup>4</sup> In Abweichung von den zonengemässen Fassadenhöhen darf, mit Ausnahme von transparenten Brüstungen und Geländern sowie notwendigen technischen Aufbauten, bei Terrassenhäusern in der Gebäudeachse kein Gebäudeteil eine Linie überschreiten, die in einem Abstand von 10.0 m im Lot zum gewachsenen Terrain verläuft.

Die Höhe von transparenten Brüstungen und Geländern darf im Falle einer Überschreitung dieser Linie das gesetzlich vorgeschriebene Mass für die Absturzsicherung nicht überschreiten.

<sup>5</sup> Seitliche Stützmauern sind zu begrünen. Sie dürfen maximal eine Geschosshöhe erreichen, zuzüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe für die Absturzsicherung.

<sup>6</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig. Das Dach des obersten Geschosses darf nicht als Terrasse nutzbar sein. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

<sup>7</sup> Nebeneinander liegende Terrassenhäuser dürfen nicht baulich miteinander verbunden werden. Davon ausgenommen sind Stützmauern sowie gedeckte Erschliessungen ab Schrägliften und Treppenaufgänge.

<sup>8</sup> Das Terrain ist in seinem natürlichen Verlauf zu belassen. Ausnahmen können für Flächen erteilt werden, die der Erschliessung oder als Gartensitzplätze und dergleichen dienen.

### **III. II. Gesundheit und Sicherheit**

#### Hygienevorschriften, Mindestmasse

##### **Art. 9 Art. 6**

<sup>1</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen bei Neubauten eine Mindestbodenfläche von  $8\text{ m}^2$  **10 m<sup>2</sup>** und eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss darf die Geschoss-höhe auf 2.20 m reduziert werden. In Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen auf dieses Mass jedoch über mindestens 5 m<sup>2</sup> vorhanden sein.

<sup>2</sup> Alle Wohn- und Schlafzimmer, Küchen, Arbeitsräume, Büros, Verkaufsläden und Wirtschaftsräume müssen mit seitlichen Fenstern versehen sein, welche unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Eine Ausnahme von der Vorschrift seitlicher Belich-tung kann unter besonderen Umständen gestattet werden, jedoch nicht für Wohnzimmer. Die Fensterflächen eines jeden solchen Raumes muss mindestens einen Zehntel der Bo-denfläche betragen.

<sup>3</sup> Wohn- und Schlafräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gemäss Abs. 2 nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nord gerichtet sein. Abwei-chungen sind zulässig in Kernzonen sowie bei besonderen Verhältnissen, unter denen eine andere Orientierung übermässige Einwirkungen öffentlicher Werke abwendet.

<sup>4</sup> ~~In Mehrfamilienhäusern hat die begehbarer Breite der Treppen, Podeste und Gänge we-nigstens zu betragen:~~

	Treppen	Podeste/Gänge
- bei Zweifamilienhäusern	1.00 m	1.10 m
- bei Mehrfamilienhäusern	1.10 m	1.20 m

<sup>5</sup> ~~Für Gemeinschaftsanlagen wie Sport- und Erholungsplätze, Anlagen mit grossem Publi-kumsverkehr usw., sind unter Beachtung der Gewässerschutz-Vorschriften ausreichende WC-Einrichtungen zu erstellen. Der Einwohnergemeinderat legt die Bedingungen im Ein-zelfall fest.~~

## Schutz vor störenden Einwirkungen, Immissionen

### **Art. 10 Art. 7**

<sup>1</sup> Bauten und bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn aus der bestimmungsmässigen Benützung des Bauwerkes keine übermässigen Einwirkungen auf die nähere oder weitere Umgebung zu erwarten sind. Solche Einwirkungen sind: Rauch, Russ, Staub, lästige Dünste, Lärm, Erschütterungen, grelles Licht u.a.m. Lässt ein Bauvorhaben erkennen, dass der Gebrauch einer Anlage belästigende Wirkungen zur Folge hätte, wird die Baubewilligung verweigert.

<sup>2</sup> Treten nachträglich solche Übelstände auf, so sind sie durch geeignete, dem Stand der Technik angemessene Schutzvorkehrungen zu beheben oder auf ein Mindestmass herabzusetzen. Ist eine ausreichende Milderung der Übelstände nicht möglich, so hat der Einwohnergemeinderat die entschädigungslose Entfernung oder Einstellung des störenden Betriebes oder der Anlage zu verfügen.

<sup>3</sup> Es wird zwischen nicht störenden, mässig störenden und stark störenden Betrieben unterschieden:

<sup>4</sup> Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>5</sup> Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

<sup>6</sup> Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

<sup>7</sup> Bestehenden Betrieben in Wohnzonen ist der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen gewährleistet.

<sup>8</sup> Vorbehalten bleiben in jedem Falle die Bestimmungen des eidg. Umweltschutzgesetzes inkl. der zugehörigen Verordnung sowie der zivilrechtliche Schutz gemäss Art. 684 ZGB.

## Sicherheit von Bauten und Anlagen

### **Art. 11**

<sup>1</sup>- Bauten und Anlagen sind so zu unterhalten, dass sie den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit entsprechen.

<sup>2</sup>- Bei schwerwiegender Gefährdung kann der Einwohnergemeinderat den Abbruch verfügen.

<sup>3</sup>- Im Bereich von Naturgefahren sind Terrain und gefährdete Geschosse bei Neubauten so zu gestalten, dass die Gefährdung von Personen und grössere Sachschäden vermieden werden.

## **IV. III. Verkehrssicherheit**

### Motorfahrzeug-Abstellplätze

#### **Art. 12 Art. 8**

<sup>1</sup> Im Sinne von Art. 46 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes sind bei Neubauten, wesentlichen An- und Umbauten sowie Zweckänderungen auf privatem Grund Motorfahrzeug-Abstellplätze zu errichten, die den VSS-Normen entsprechen.

Es sind vorzusehen und nach Bedarf auf Weisung des Einwohnergemeinderates auszubauen:

- a) bei Wohnbauten
  - 1.3 Abstell- oder Garageplätze pro Wohnung, bzw. pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche;
  - Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden:
- b) bei Geschäftsbauten allen übrigen Nutzungen legt der Einwohnergemeinderat die Anzahl Abstellplätze gestützt auf die VSS-Normen fest.
  - 1 Abstell- oder Garageplatz pro 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, mindestens aber:
  - 1 Abstell- oder Garageplatz pro 4 Fremdenbetten in Hotels, Gasthäusern und Pensionen;
  - 1 Abstellplatz (nicht Garageplatz) pro 5 Sitzplätze in Cafés und Restaurants (in Hotels, Speisesaal-Sitzplätze um Gastbettenzahl reduziert), Kinos, Konzertsälen, Versammlungslokalen.
- c) bei gewerblichen und industriellen Betrieben
  - Die Anzahl Abstellplätze für Personal und Besucher sind gemäss VSS-Norm 640 601a festzulegen.

~~Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann der Einwohnergemeinderat die Anforderungen im Einzelfall erhöhen oder reduzieren:~~

<sup>2</sup> Garagevorplätze und Zufahrten dürfen in die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze nicht einbezogen werden.

<sup>3</sup> Wo die Einrichtung von Abstellplätzen auf privatem Boden nicht möglich ist, kann der Bauherr verpflichtet werden, die erforderliche Abstellfläche auf einem in der Nähe seiner Liegenschaft befindlichen Grundstück bereitzustellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen und entsprechende Beiträge zu leisten. Die Beteiligungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Die Anwendung und Höhe der Ersatzabgabe für Abstellflächen richten sich nach dem Reglement mit Tarif über die Ablösung von Parkplätzen.

<sup>5</sup> Die Anzahl Veloabstellplätze wird vom Einwohnergemeinderat gestützt auf die VSS-Normen festgelegt.

### Ausfahrten, Garagevorplätze

#### **Art. 13**

<sup>1</sup> Für die Gestaltung der Ausfahrten sind die baugesetzlichen Vorschriften (Art. 52) zu beachten; für solche auf Kantonstrassen sind die Weisungen des kantonalen Baudepartementes einzuhalten.

<sup>2</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 15 m<sup>2</sup> Fläche so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatzfläche entsprechend zu vergrössern. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Anlage von Vorplätzen sind vollständig unter Terrain liegende Motorfahrzeug-Einstellgaragen.

### Fusswege

#### **Art. 14**

<sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat ist zuständig für Planung und Realisierung des Fusswegnetzes.

<sup>2</sup> Der Richtplan für das Fusswegnetz wird in den Verkehrsrichtplan integriert.

## Schneeschutzvorrichtungen

### **Art. 15 Art. 9**

Zum Verkehrsraum gerichtete Ziegel- und Schieferdächer ab 25°, Metall- und Kunststoffdächer ab 15° Neigung und weniger als 5 m Abstand, sind durch geeignete Schneefänge zu sichern.

## **V. IV. Umgebungs- und Landschaftsschutz**

### Gestaltung, Einordnung

### **Art. 16 Art. 10**

<sup>1</sup> Bauten, bauliche Anlagen und Massnahmen werden nur bewilligt, wenn sie den Anforderungen von Art. 37 des Baugesetzes entsprechen.

<sup>12</sup> Der Einwohnergemeinderat ist befugt, im Interesse eines harmonischen und einheitlichen Quartierbildes allgemeine Vorschriften oder im Einzelfall Auflagen über die Dachform und -eindeckung zu erlassen und diesbezügliche Anpassungen von Neu- oder Umbauten in bereits zum Teil überbauten Gebieten zu verlangen.

<sup>2</sup> In der Umgebung von Kulturobjekten gemäss Art. 42 BZR dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die den Wert des Objektes unzulässig beeinträchtigen. Die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der kantonalen Denkmalpflege wird empfohlen.

<sup>3</sup> Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Sie müssen sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen in ihrem Ausmass die Hälfte ein Drittel der Fassadenlänge nicht übersteigen. Attikageschosse über Flachdächern sind vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut altseitig mindestens zweiseitig unter einem Winkel von 45° über dem obersten Vollgeschoss zurückzuversetzen.

### Aussenantennen

#### **Art. 17**

<sup>1</sup>- Die Errichtung von Aussenantennen aller Art, ist so zu gestalten, dass diese möglichst wenig in Erscheinung treten. Für Mehrfamilienhäuser und Gebäudegruppen sind Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Bestehende Einzel-Aussenantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne besteht. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bundesrechtes.

<sup>2</sup>- Die Satellitenempfangsantennen sind nach Möglichkeit als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

### Warenautomaten, Reklameanlagen und Solaranlagen

#### **Art. 18**

<sup>1</sup>- Warenautomaten, Reklameanlagen und Solaranlagen dürfen das Bild der Baute, das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sollen sich in Form, Farbe und Ausmass in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

<sup>2</sup>- Automaten und Anlagen von über 1.00 m<sup>2</sup> Grösse sowie Lichtreklamen sind bewilligungs-pflichtig. Anlagen im Bereich der öffentlichen Strassen bedürfen im Weiteren der Bewilli-gung des kantonalen Polizeidepartementes.

<sup>3</sup>- Die Bewilligungen nach Art. 26 Bst. f BauV bleiben in jedem Falle vorbehalten.

### Solaranlagen

#### **Art. 11**

<sup>1</sup> Innerhalb der Bauzone und ausserhalb von Ortsbild- oder Umgebungsschutzgebieten dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bei Gebäuden mit Dächern von mehr als 5% Neigung nur realisiert werden, wenn sie auf dem Dach gemäss Art. 32a Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) genügend angepasst sind. Die Farbigkeit der Unterkonstruktionen von Solarzellen und Kollektoren ist dem Dachmaterial soweit möglich anzupassen. Anlagen auf Dächern unter 5% Neigung dürfen max. 1.50 m hoch sein und nicht über die zulässige Gebäude- respektive Firsthöhe herausragen. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzone sowie in Ortsbild- oder Umgebungsschutzgebieten gelten die Gestaltungsvorgaben des Bau- und Raumentwicklungsdepartements des Kantons Obwalden. Die Bewilligungspflicht richtet sich nach diesen Vorgaben respektive der übergeordneten Gesetzgebung.

### Umgebungsgestaltung

#### **Art. 19 Art. 12**

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung ist obligatorischer Bestandteil des Baugesuches.

<sup>2</sup> Die Umgebung ist mit Rücksicht auf das gewachsene Terrain und die Nachbargrundstücke zu gestalten.

<sup>3</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.2 m sind nur zulässig, soweit sie an steilen Lagen für eine zweckmässige Überbauung nötig sind. Die Böschungskanten sind auszurunden und dem gewachsenen wie neugestalteten Terrain sanft anzulegen.

<sup>4</sup> Stützmauern sind mit natürlichen Materialien oder begrünbar auszubilden. Der Einwohnergemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Massnahmen zur besseren Einordnung in die Umgebung verlangen, insbesondere eine vorgelagerte Bepflanzung anordnen.

<sup>5</sup> Die Gebäudeumgebung ist angemessen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Soweit möglich und zweckmässig sind vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten.

<sup>6</sup> Es ist nach Möglichkeit dafür zu sorgen, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück grossflächig versickern kann. Interne Verkehrswege und Abstellplätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen.

### Kinderspielplätze Spiel- und Freizeitflächen

#### **Art. 20 Art. 13**

<sup>1</sup> Beim Neubau von fünf und mehr Wohnungen mit je drei und mehr Zimmern in Wohnhäusern oder in zusammen gebauten Einfamilienhäusern sind Kinderspielplätze Spiel- und Freizeitflächen anzulegen. Ihre Grösse hat mindestens 15% der anrechenbaren der gesamten dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche gemäss Art. 5 <sup>2</sup> zu betragen.

<sup>2</sup> Beim Neubau von zwölf und mehr Wohnungen mit je drei und mehr Zimmern in Mehrfamilienhäusern oder in zusammengebauten Einfamilienhäusern sind mindestens 20% der Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche wetterunabhängig als Hartplätze zu gestalten.

<sup>3</sup> Sofern in der Kernzonen 1 **und 3** die Erstellung eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück nicht realisiert werden kann, ist eine zweckgebundene Entschädigung zu entrichten. Die Abgeltung kann nur beansprucht werden, wenn sich mindestens zwei Drittel des Grundstückes in der Kernzone 1 **oder 3** befinden.

<sup>4</sup> Die Anwendung und Höhe der Entschädigung für Kinderspielplätze richten sich nach dem Reglement über die Ablösung von Kinderspielplätzen.

## **VI. V. Zonenordnung**

### Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen

#### **Art. 21 Art. 14**

<sup>†</sup> Das Gebiet der Einwohnergemeinde wird in folgende Zonen eingeteilt:

A)	Bauzonen	Abkürzung
-	Kernzone 1, 2 <b>und 3</b>	K1, K2, <b>K3</b>
-	Wohnzone 4-Geschosse	W4
-	Wohnzone 3-Geschosse	W3
-	Wohnzone 2-Geschosse	W2
-	Wohn- und Gewerbezone 4-Geschosse	WG4
-	Wohn- und Gewerbezone 3-Geschosse	WG3
-	Wohn- und Gewerbezone 1 und 2-Geschosse	WG2
-	Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke	Oe
-	Touristikzone	Tk
-	<b>Erlebniszone Alpnachstad</b>	<b>EZ</b>
-	Campingzone	Cp
-	<b>Industrie- und Gewerbezone A <b>und</b> B</b>	<b>IGZ/A, IGZ/B</b>
-	<b>Zone für Werftanlagen</b>	<b>Gz-W</b>
-	Grünzone	Gr
-	Abbau- und Deponiezone	AD
-	Sondernutzungszone Schlieren Ost	Sz SO

- B) Nichtbauzonen
  - Landwirtschaftszone Lw
  - Alpwirtschaftszone Aw
  - Naturschutzzone 1 Ns1
  - Übriges Gebiet üG
- C) Überlagerte Zonen
  - Gefahrenzonen 1 und 2 Gf1, Gf2
  - Naturschutzzone 2 Ns2
  - Erholungs- und Freizeitzone EF
  - Abbau- und Deponiezone ADN
  - Gewässerschutzzzone GsZ
  - Archäologische Schutzzzone ASZ
- D) Weitere Festsetzungen
  - Quartierplanpflicht
  - Baulinien
  - Emissionsbeschränkungen
  - Waldfeststellungsverfügungen
  - Ortsbildschutz
  - Schutzobjekte
  - Naturobjekte

<sup>2</sup> Die Zonen und die weiteren Festsetzungen sind in den Zonenplänen 1:2'000 Alpnach Dorf, Alpnachstad, Niederstad, Schoried und im Zonenplan 1:10'000 dargestellt. Diese sind Bestandteil des Baureglementes und können bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Für die genaue Lage und Abgrenzung sind allein diese Pläne verbindlich.

## A) Bauzonen

### Kernzone 1 (K1)

#### **Art. 22 Art. 15**

<sup>1</sup> Die Kernzone 1 umfasst die Ortskerne von Alpnach Dorf, Alpnachstad und Schoried. Neben Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten der Kernzone 1 können entweder unter Beibehaltung von Lage, Stellung und Gebäudeprofil oder nach den Neubaubestimmungen (Abs. 3) umgebaut oder er-

setzt werden. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem bestehenden Baubestand bei Ersatzbauten sind zulässig, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes und der Wohnhygiene liegt. Strengere Bestimmungen über den Ortsbildschutz bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> Für Neubauten gelten folgende Überbauungsmasse:

- Zahl der Vollgeschosse 3
- allseitiger Grenzabstand 3 m
- Gebäudegröße in den mit dem Ortsbildschutzbereich überlagerten Bereichen in Schoried und Alpnachstad höchstens 24 m
- Gebäudegröße in allen übrigen Gebieten höchstens 36 m
- Gebäudehöhe höchstens 10 m
- Firsthöhe höchstens 14 m

<sup>4</sup> Das Ortsbild ist zu erhalten. Bauten, Anlagen und Umschwung haben sich in Form, Massstäblichkeit und äusserem Erscheinungsbild in das Ortsbild einzufügen. Wo die Kernzone 1 mit der Ortsbildschutzzone überlagert ist, gilt bBei Neubauten gilt für Dachflächen eine Neigung von 30° bis 40°. Dachformen wie 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.

<sup>5</sup> Für Neubauten in dem im Zonenplan bezeichneten Perimeter in Schoried gelten folgende Überbauungsmasse:

- Gebäudeabstand: mindestens 6 m
- Gebäudegröße: höchstens 24 m
- Talseitige Gebäudebreite: höchstens 16 m
- Talseitige Fassadenhöhe: höchstens 10 m
- Firstrichtung: in Richtung der Hangneigung

Es sind mindestens drei Hauptbauten zu realisieren. Die Bauten treten in Einzelbauweise in Erscheinung und sind auch im Sockelgeschoss nicht miteinander verbunden (Vorbehalt: gemeinsame Tiefgarage).

<sup>6</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

### Kernzone 2 (K2)

#### **Art. 23 Art. 16**

<sup>1</sup> Die Kernzone 2 umfasst das Erweiterungsgebiet des Ortskernes von Alpnachstad. Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Für Neubauten gelten folgende Überbauungsmasse:

- Zahl der Vollgeschosse 3
- Überbauungsziffer 22%
- Grenzabstand mind. 4 m
- Gebäudelänge höchstens 36 m
- Gebäudehöhe höchstens 10 m
- Firsthöhe höchstens 14 m

<sup>3</sup> Die Überbauung ist in angemessener Wechselbeziehung zum gewachsenen Ortskern und zu den touristischen Verkehrsanlagen als Kernerweiterung zu gestalten.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

### Kernzone 3 (K3)

#### **Art. 17**

<sup>1</sup> Die Kernzone 3 umfasst das Dorfzentrum Ost in Alpnach. Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Für Neubauten mit einer Dachneigung von mehr als 30° gelten folgende Überbauungsmasse:

- Zahl der Vollgeschosse maximal 4
- Überbauungsziffer keine
- Grenzabstand an der Zonengrenze mind. 4 m  
Abweichungen innerhalb der Kernzone 3 sind im Rahmen des Quartierplans möglich
- Gebäudelänge frei
- Gebäudehöhe höchstens 11 m
- Firsthöhe höchstens 15 m

<sup>2</sup> Wird ausserhalb des Ortsbildschutzbereichs ein Dach mit weniger als 30° Dachneigung (z.B. Pultdach oder ein Attikageschoss mit Flachdach) realisiert, so dürfen max. drei

Vollgeschosse realisiert werden. Zudem gilt eine Gebäudehöhe von höchstens 10 m und eine Firsthöhe von höchstens 14 m.

<sup>3</sup> Im Ortsbildschutzbereich sind im Weiteren folgende Anforderungen zu erfüllen:

- dominante Einzelbauten
- auf den Strassenraum abgestimmte, offene Vorplatzgestaltung
- auf Hauptbauten gilt für Dachflächen zwingend eine Neigung von 30° bis 40°

<sup>4</sup> Es darf nur im Rahmen eines Quartierplans oder eines Quartierplans mit Teilinhalt gebaut werden. Von den Bestimmungen gemäss Abs. 1 bis 3 darf auch im Rahmen des Quartierplans nicht abgewichen werden.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

### Wohnzonen (W4/W3/W2)

#### **Art. 24 Art. 18**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind nur nicht störende Betriebe zugelassen. Art. 10 Abs. 7 bleibt vorbehalten:

<sup>2</sup> Die Wohnzone W4 ist ausschliesslich für Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohneinheiten (exkl. Studios) bestimmt. Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Terrassenhäuser gem. Art. 5 mit mehr als zwei Wohnungen reserviert.

<sup>3</sup> Für Neubauten in dem im Zonenplan bezeichneten Perimeter in Schoried gelten folgende Überbauungsmasse:

- Dachformen wie Pult- und Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.
- Für Dachflächen gilt eine Neigung von 30° bis 40°. Der First verläuft in Richtung der Hangneigung.
- Talseitige Gebäudebreite: höchstens 16 m

<sup>4</sup> Wird in der Wohnzone W3 auf der Parzelle Nr. 570 kein Terrassenhaus gemäss Art. 5 realisiert, so ist die zulässige Geschosszahl ab Niveau Chälengasse einzuhalten.

<sup>5<sup>3</sup></sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

### Wohn- und Gewerbezonen (WG4/WG3/WG2)

#### **Art. 25 Art. 19**

- <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezonen sind für Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

### Überbauungsmasse

#### **Art. 26 Art. 20**

Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Zone	Vollgeschosse		min. Grenz-abstand	max. Gebäudelänge	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	Überbau-ungsziffer
	min.	max.					
Wohnzone W4 Wohn- und Gewerbezone WG4	3	4	5 m 6 m	36 m	10 m 12 m	14 m 16 m	20%
Wohnzone W3 Wohn- und Gewerbezone WG3	2	3	4 m 5 m	24 m	7 m 10 m	11 m 14 m	22%
Wohnzone W2 Wohn- und Gewerbezone WG2		2	4 m	20 m	7 m	11 m	26%

### Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke (Oe)

#### **Art. 27 Art. 21**

- <sup>1</sup> Die Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke ist für Bauten und Anlagen der Öffentlichkeit bestimmt, wie Schulhäuser, Kirchen, Friedhof, Gemeindehaus, Sportanlagen, Spielplätze, Freibäder, Abwasserreinigungsanlagen und dergleichen. Die Zweckbestimmung der einzelnen Standorte ist im Richtplan dargestellt.

- <sup>2</sup> Private Bauten sind in dieser Zone untersagt. Wenn ein Grundstück oder Teile eines solchen aus der Zone entlassen werden, finden die entsprechenden Zonenvorschriften Anwendung.

- <sup>3</sup> Es sind die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudeabstände einzuhalten. Die Gebäudehöhe ist in Rücksicht auf eine gute Einfügung in die Nachbarschaft, das Orts- und Landschaftsbild festzulegen. Es sollen in der Regel drei Vollgeschosse nicht überschritten werden. Der Erhaltung ausreichender Grünflächen ist die nötige Aufmerksamkeit zu schenken.

- <sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Allfällige Ausnahmen sind im Zonenplan bezeichnet.

### Touristikzone (Tk)

#### **Art. 28 Art. 22**

<sup>1</sup> Die Touristikzone ist für Bauten und Anlagen reserviert, die dem Tourismus dienen (Hotels, Restaurants, Ferienlager, Grünanlagen, **Freizeit-** und Vergnügungsanlagen sowie die zugehörigen Einrichtungen). Die Zweckbestimmung ist im Richtplan dargestellt.

<sup>2</sup> Es gilt sinngemäss ~~Art. 27~~ **Art. 21** Abs. 3. Baubewilligungen sind nur aufgrund eines Quartiergestaltungsplanes zulässig.

<sup>3</sup> In der Touristikzone Riedmattli darf nur im Rahmen eines Quartierplans gebaut werden, der auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens nach Art. 47 BZR erstellt wurde.

<sup>4</sup> <sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

### Erlebniszone Alpnachstad (EZ)

#### **Art. 23**

<sup>1</sup> Die Erlebniszone Alpnachstad ist für Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe bestimmt. In den Erdgeschossen sind keine Wohnnutzungen zulässig.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat legt die zulässigen baulichen Masse und die zulässige Nutzung unter Beachtung des Ortsbildschutzes und der touristischen Bedeutung des Ortes im Einzelfall fest.

<sup>3</sup> Der Aussenraum ist öffentlich zugänglich auszugestalten.

<sup>4</sup> Auf Verlangen des Einwohnergemeinderats sind Bauprojekte auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 47 zu erstellen.

<sup>5</sup> Die Mindestabstände von Bauten und Anlagen zum Zentralbahn-Trassee sind projektbezogen entsprechend den Vorschriften der schweizerischen Eisenbahnverordnung zu definieren.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### Campingzone (Cp)

#### **Art. 29 Art. 24**

<sup>1</sup> Die Campingzone dient dem Betrieb von Campingplätzen. Als feste Bauten sind die erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

<sup>2</sup> Campingplätze haben der kantonalen Verordnung über das Campieren zu entsprechen. Der Einwohnergemeinderat erlässt ein entsprechendes Reglement über die bauliche Gestaltung von Campingplätzen.

<sup>3</sup> Solche Anlagen dürfen die Umgebung, das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, die Verkehrssicherheit und den Gewässerschutz nicht gefährden und keinerlei andere polizeilichen Vorschriften verletzen.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

### Industrie- und Gewerbezone (IGZ)

#### **Art. 30 Art. 25**

<sup>1</sup> Die Industrie- und Gewerbezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, insbesondere für solche, die in den übrigen Zonen nicht zulässig sind. Stark störende Betriebe sind **nicht** zulässig. ~~in den besonders gekennzeichneten Gebieten der Zone IG/A und in der Zone IG/B nur dann, wenn deren Auswirkungen auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt bleiben:~~

<sup>2</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV III.

<sup>3</sup> Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder Betriebsinhaber und nur in Verbindung mit der Betriebsbaute erstellt werden. Die Fensterflächen bewohnter Räume müssen zu benachbarten Gebäuden einen Leichteinfallwinkel von 45° aufweisen. Gegenüber nicht überbauten Grundstücken ist der Leichteinfallwinkel unter der Annahme der höchstzulässigen Gebäudehöhe bei erlaubten Mindestgebäudeabständen einzuhalten.

Für Wohnungen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup> Es gelten folgende Überbauungsmasse:	EGZ/A	EGZ/B
- Allseitiger Grenzabstand	nach BauG	nach BauG
- Gebäudehöhe	15 m	12 m
- Firsthöhe bei Schrägdächern	19 m	16 m
- Gebäudelänge und Gebäudetiefe	unbeschränkt	unbeschränkt

Für technisch bedingte Bauten oder Gebäudeteile, wie Kamine, Silos, Liftaufbauten usw., kann der Einwohnergemeinderat grössere Firsthöhen zulassen, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird **und die Hindernisfreihalteflächen gemäss Sachplan Militär und dem Höhenbeschränkungsplan der Luftwaffe eingehalten werden.**

<sup>5</sup> Ausnahmen betreffend Gebäudehöhe und Gebäudeabstand kann der Einwohnergemeinderat, unter Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Departement bewilligen, sofern u.a. keine arbeitshygienischen Nachteile entstehen, die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten bleiben und die Bewegungsfreiheit der Feuerwehr nicht verunmöglich wird **und die Hindernisfreihalteflächen gemäss Sachplan Militär und dem Höhenbeschränkungsplan der Luftwaffe eingehalten werden.**

### Zone für Werftanlagen (G-W)

#### **Art. 26**

<sup>1</sup> Die Zone für Werftanlagen dient dem Betrieb einer Werft und einer Hafenanlage.

<sup>2</sup> Zulässig sind die Bauten und Anlagen für den Bau, die Wartung, die Ver- und Entsorgung und die Stationierung von Schiffen sowie die dazugehörenden Nebenanlagen.

<sup>3</sup> In der Zone für Werftanlagen dürfen insgesamt zwei Wohnungen erstellt werden.

<sup>4</sup> Es gelten folgende Überbauungsmasse

- Allseitiger Grenzabstand	nach BauG
- Gebäudehöhe	12 m
- Firsthöhe bei Schrägdächern	16 m
- Gebäudelänge und Gebäudetiefe	unbeschränkt

Für technisch bedingte Bauten oder Gebäudeteile, wie Kamine, Silos, Liftaufbauten usw., kann der Einwohnergemeinderat grössere Firsthöhen zulassen, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### Grünzone (Gr)

##### **Art. 31 Art. 27**

<sup>1</sup> Die Grünzone dient der Freihaltung von im Baugebiet befindlichen See-, Bach- und Flus- sufern und von Bodendenkmälern (archäologische Fundstellen) etc.

<sup>2</sup> Der Einwohnergemeinderat kann ausnahmsweise einzelne Kleinbauten bewilligen, sofern sie zur Bewirtschaftung und Pflege der Grünzonenareale nötig sind.

<sup>3</sup> Die aufgrund der überlagerten Erholungs- und Freizeitzone zulässigen Anlagen sind unter möglichster Schonung des Landschaftsbildes zu gestalten und anzurufen.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### Abbau- und Deponiezone (AD)

##### **Art. 32 Art. 28**

<sup>1</sup> Die Abbaу- und Deponiezone dient dem Abbau von Steinen und Kies und der Ablagerung von Materialien.

<sup>2</sup> Es sind jene Bauten und Anlagen zulässig, die für die Gewinnung und Aufarbeitung des Materials und den Betrieb der Deponie erforderlich sind. In den besonders bezeichneten Gebieten sind Verarbeitungsanlagen zulässig.

<sup>3</sup> Vor Beginn des Abbaues ist ein Etappierungs- und Wiederherstellungsplan zur Genehmigung einzureichen. Der Einwohnergemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherstellung der Wiederherstellung verlangen.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

### Sondernutzungszone Schlieren Ost (Sz SO)<sup>1</sup>

#### **Art. 32<sup>bis</sup> Art. 29**

<sup>1</sup> Die Sondernutzungszone ist für die Entnahme und Weiterverarbeitung von Gesteinen, für die Sortierung, Aufbereitung und Zwischenlagerung von Bauabfällen sowie für die Betonanlage, den Werkhof und die dazugehörende Werkstatt bestimmt.

<sup>2</sup> Es sind jene Bauten und Anlagen zulässig, die den Zwecken gemäss Abs. 1 dienen.

<sup>3</sup> Oberirdische Bauten dürfen bis an die im Zonenplan bezeichneten Baulinien gebaut werden. Infrastrukturanlagen und Lagerplätze dürfen bis an den Waldrand reichen.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

### **B) Nichtbauzonen**

#### Landwirtschaftszone (Lw)

#### **Art. 33 Art. 30**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen oder die der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten sind.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung (Art. 22 RPG), die Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Angestellten oder die Sicherung der bäuerlichen Existenz nötig sind.

<sup>3</sup> Stellung, Form, Materialien und Farben von neuen Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der überlieferten Bausubstanz ein harmonisches Landschaftsbild gewährleistet ist.

<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.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

### Alpwirtschaftszone (Aw)

#### **Art. 34 Art. 31**

<sup>1</sup> Die Alpwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die oberhalb der Zonen des Viehwirtschaftskatasters liegen und als Sömmereungsweiden, -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 erfolgen.

<sup>2</sup> Äussere Einflüsse wie Düngung oder Schädlingsbekämpfung sind örtlich und in ihrem Ausmass auf das Minimum zu beschränken. Der flächenweise Einsatz von Pestiziden, die Zufuhr von Klärschlamm, Klärschlammkompost, Hofdünger und mineralischem Stickstoff ist nur in Übereinstimmung mit der vom Kanton genehmigten alpwirtschaftlichen Nutzungsplanung zulässig.

<sup>3</sup> Die Schutz- und Nutzungsbestimmungen können in der alpwirtschaftlichen Nutzungsplanung aufgrund naturwissenschaftlicher Untersuchungen und im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Stellen differenziert werden.

<sup>4</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.

<sup>5</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.

<sup>6</sup> In sogenannten Waldweiden unterstehen Bäume, Baumgruppen und Wald innerhalb der ausgeschiedenen Weide der Waldgesetzgebung.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Naturschutzone 1 (Ns1)

### **Art. 35 Art. 32**

<sup>1</sup> Die Naturschutzone 1 bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

<sup>2</sup> Als landwirtschaftliche Nutzung ist ein jährlicher Grasschnitt, in der Regel nach dem 1. Juli, in den als Feuchtgebiete bezeichneten Flächen nach dem 1. September zulässig. Jede weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Beweidung, das Ausbringen von Dünger aller Art und von Klärschlamm, die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau zonenfremder Bauten, sind nicht zulässig. Wenn Bauten oder Anlagen, die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, kann der Einwohnergemeinderat ihre Beseitigung anordnen.

<sup>4</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung u. dgl.), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen sowie die Benutzung als militärische Stellungs- und Zielräume sind unzulässig.

<sup>5</sup> Soweit Naturschutzzonen im Waldareal liegen, übernehmen die Forstorgane die Schutzziele in die **Waldwirtschaftspläne Waldentwicklungspläne** und berücksichtigen sie bei der forstlichen Nutzung.

<sup>6</sup> ~~Abweichende Bestimmungen aufgrund von Pflegeplänen gemäss Art. 52 bleiben vorbehalten.~~

<sup>6</sup> Auf Begehr eines Eigentümers oder Bewirtschafter und gestützt auf einen naturwissenschaftlich begründeten Pflegeplan kann der Einwohnergemeinderat die Zonenbestimmungen der Naturschutzzonen 1 und 2 für ein in sich geschlossenes Gebiet durch eine Vereinbarung, Verfügung oder Schutzverordnung mit abweichenden Bestimmungen ersetzen.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Übriges Gebiet (üG)

### **Art. 36 Art. 33**

- <sup>1</sup> Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, die
- a) keiner besonderen Nutzung zugewiesen werden können,
  - b) deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder
  - c) Verkehrsflächen.
- <sup>2</sup> Es dürfen keine Bauten bewilligt werden, die eine mögliche zukünftige Nutzung beeinträchtigen könnten.
- <sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

### **C) Überlagerte Zonen**

#### Gefahrenzonen (Gf1/Gf2)

### **Art. 37**

<sup>1</sup> In der Gefahrenzone 1 ist die Erstellung von Bauten jeglicher Art untersagt. Bestand und Nutzung der bestehenden Bauten sind gewährleistet. Der Einwohnergemeinderat kann für Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen und an besonders geschützter Lage erstellt werden oder von geringem Wert sind, Ausnahmen bewilligen. Bei Umbauten legt der Einwohnergemeinderat die zutreffenden Massnahmen individuell nach Gefahrensituation fest. Er kann dazu auf Kosten der Gesuchsteller Gutachten erstellen lassen.

<sup>2</sup> In der Gefahrenzone 2 sind Bauten gestattet, wenn sie durch geeignete Sicherheitsvorkehrungen hinreichend gegen Naturgefahren geschützt sind. Der Einwohnergemeinderat bestimmt im Bewilligungsverfahren die zu treffenden Massnahmen (Stellung, Ausbildung und Verstärkung der Gebäude; Vorkehren gegen Rutschgefahr usw.). Der Lawinenschutz in der Gefahrenzone 2 ist hinreichend, wenn er einem Drucke bis zu  $30 \text{ kN/m}^2$  genügt. Wo es die Verhältnisse zulassen, können die Belastungsmassnahmen angemessen reduziert werden.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat kann für spezifische Gefahren aufgrund des Gefahrenkatasters oder Gefahrenplanes besondere Massnahmen anordnen. Die Empfehlung des Gutachtens Jäckli vom 29. September 1989 ist bei Lawinengefahren zu berücksichtigen.

## Gefahrenzone (Gf)

### **Art. 34**

<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 Bericht.

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

<sup>4</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit geringer (gelb) Gefährdung 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 (blau) Gefährdung.

<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.

## Naturschutzzone 2 (Ns2)

### **Art. 38 Art. 35**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone 2 bezweckt den Schutz naturnaher Flächen sowie 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 sowie von Klärschlamm 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 u.dgl.) und Entwässerungen sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Abweichende Bestimmungen aufgrund von Pflegeplänen gemäss Art. 52 Art. 32 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

#### Erholungs- und Freizeitzone (EF)

##### **Art. 39 Art. 36**

<sup>1</sup> Die überlagerte Erholungs- und Freizeitzone ermöglicht die Erstellung von Erholungs- und Freizeitanlagen in der Grünzone des Seeuferbereiches. Es sind folgende Anlagen zulässig:

- Riedmattli Alpnachstad: Parkanlage
- Niederstad: Anlagen für Badeplatz, Hafenanlagen

<sup>2</sup> Die Zweckbestimmung der einzelnen Standorte ist im Richtplan dargestellt. Die entsprechenden Bauten und Anlagen sind zulässig.

#### Abbau- und Deponiezone (ADN)

##### **Art. 40 Art. 37**

<sup>1</sup> In Nichtbauzonen gilt die Abbau- und Deponiezone als Überlagerung.

<sup>2</sup> Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen von Art. 32 28.

<sup>3</sup> Nach Beendigung des Abbaus oder der Deponierung ist die Rekultivierung gemäss Rekultivierungsplan vorzunehmen. Nach erfolgter Rekultivierung sind bestehender Wald sowie die Ersatzaufforstungen dem Waldareal, die übrigen Flächen der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

<sup>4,3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe der entsprechenden Zoneneinteilung.

### Gewässerschutzzone (GsZ)

#### **Art. 41**

<sup>1</sup> Die Gewässerschutzzone bezieht bei Quell- und Grundwasserfassungen sowie Anreichungsanlagen den Schutz der Gewässer gegen äussere Gefährdungen (Art. 19 – 21 Gewässerschutzgesetz).

<sup>2</sup> Die Einwohnergemeinde ist verpflichtet, die erforderlichen dinglichen Rechte zu erwerben.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat erarbeitet die erforderlichen Schutzzonenpläne und Schutzzonenreglemente.

### Archäologische Schutzzone (ASZ)

#### **Art. 38**

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten archäologischen Schutzzonen (siehe Anhang 2) gelten die Bestimmungen gemäss Art. 13 der Verordnung über Schutz von Bau- und Kulturdenkmälern vom 30. März 1990 (Denkmalschutzverordnung).<sup>1)</sup>

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

## D) weitere Festsetzungen Festlegungen

### Quartierplanpflicht

#### **Art. 42 Art. 39**

In den im Zonenplan 1:2000 speziell bezeichneten Gebieten kann der Einwohnergemeinderat Baubewilligungen nur gestützt auf einen Quartierplan bewilligen, der die im Richtplan im Anhang 3 festgehaltenen Mindestanforderungen massgebenden Entwicklungsziele erfüllt.

<sup>1)</sup> GDB 451.21

## Baulinien

### **Art. 43 Art. 40**

Es gelten die Bestimmungen von Art. 23 des kantonalen Baugesetzes.

## Emissionsbeschränkungen

### **Art. 44**

In den besonders bezeichneten Gebieten gelten die Bestimmungen der entsprechenden Zone.

## Waldfeststellungsverfügungen

### **Art. 45**

Waldfeststellungen richten sich nach Art. 10 des Waldgesetzes und nach Art. 15 der kantonalen Forstverordnung.

## Ortsbildschutz

### **Art. 46 Art. 41**

<sup>1</sup> Der Ortsbildschutzbereich bezweckt die Erhaltung der ursprünglichen Ortskerne. Er überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.

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

<sup>3</sup> Es gelten folgende zusätzliche Gestaltungsvorschriften:

- Dachaufbauten dürfen in ihrem Ausmass einen Drittel der Fassadenlänge nicht übersteigen.
- Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- Vereinzelte Dachflächenfenster sind im Ausmass von max. 0.6 m<sup>2</sup> Glaslicht zulässig.
- Der Umschwung der Bauten ist in der herkömmlichen, ländlich-dörflichen Weise zu gestalten.

<sup>3\*</sup> Baugesuche sind der kantonalen Kulturpflegekommission zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauvorhaben, welche Auswirkungen auf das Ortsbild haben, sind im Sinne von Art. 25 der

Verordnung über Schutz von Bau- und Kulturdenkmälern vom 30. März 1990 (Denkmalschutzverordnung)<sup>1)</sup> der kantonalen Fachstelle für Kultur- und Denkmalpflege zur Beurteilung zu unterbreiten.

### Kulturobjekte

#### **Art. 47 Art. 42**

<sup>1)</sup> Als Schutzobjekte gelten die nationalen, kantonalen und kommunalen Kulturobjekte gemäss Inventar sowie archäologische Fundstätten.

<sup>2)</sup> Der Schutzmfang richtet sich nach Art. 11 und 12 der kantonalen Denkmalschutzverordnung vom 30. März 1990.

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte von lokaler Bedeutung sind zu schonen und in ihrer schutzwürdigen Substanz und ihrer charakteristischen Eigenart zu erhalten.

<sup>2</sup> Für den Schutz der im Zonenplan orientierend dargestellten und im Inventar bezeichneten Kulturobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung sowie die Umgebungsschutzgebiete der Schutzobjekte ist der Kanton zuständig. Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Denkmalschutzverordnung.

### Naturobjekte

#### **Art. 48 Art. 43**

<sup>1</sup> Die in den Zonenplänen bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch den Eigentümer zu ersetzen. Veränderungen und die Beseitigung von Naturobjekten sind bewilligungspflichtig. In den Schilfbereichen sind Veränderungen des Ufers und der Zugang zum Wasser unzulässig. Ausgenommen sind ökologische Aufwertungen unter sachkundiger Leitung. Die Beurteilung und Bewilligung derartiger Veränderungen obliegt dem zuständigen Departement.

<sup>2</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 in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen

---

<sup>1)</sup> GDB 451.21

wird. Die Bewilligung von Eingriffen zur Beseitigung von Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen und für Rodungsbewilligungen obliegt jeweils den zuständigen Departementen.

<sup>3</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege ist im Übrigen gewährleistet.

## VII. VI. Sondernutzungspläne

### Quartierplan

#### **Art. 49 Art. 44**

<sup>1</sup> Der Quartierplan umfasst den Quartiererschliessungs- und den Quartiergestaltungsplan.

<sup>2</sup> Der Quartiererschliessungsplan umfasst:

Strassen- und Baulinienplan im Mst. 1:500 mit Darstellung der Strassen, Plätze und Wege sowie deren Baulinien unter Berücksichtigung der geplanten Überbauung, Parkierungsanlagen evtl. generelles Längenprofil, Ver- und Entsorgungsanlage (generell), Parzellierung usw.

<sup>3</sup> Der Quartiergestaltungsplan umfasst, nach Bedarf:

- a) Gestaltungsplan im Mst. 1:500 oder 1:200 mit Festlegung der Bauweise in Bezug auf Funktion, Grösse und Stellung der Bauten, Geschosszahl, Dachform, Firstrichtung, Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Kinderspielplätze, generelle Angaben über Bepflanzung, Eintrag der generellen Masse, der Quoten (Eingang, Eingangsgeschoss, Dach, Plätze usw.) und evtl. der Bruttogeschossfläche jeder Baute, nach Bedarf Baulinien und/oder Baubegrenzungslinien,
- b) Schnitte im Mst. 1:500 oder 1:200: Darstellung der wichtigsten Geländeschnitte mit Eintragung der Bauten, den gewachsenen und geplanten Terrainlinien.
- c) Bericht und besondere Bauvorschriften: Beschreibung der Planungsidee, Festlegung der unter lit. a) angestrebten Bauweise mittels spezieller Bauvorschriften usw.,
- d) Modell (je nach Gegebenheit): Darstellung der Topographie, der Erschliessung und der Überbauung im Mst. 1:500 oder 1:200.
- e) Lärmschutznachweis

<sup>4</sup> Der Einbezug bestehender Bauten in einen Quartiergestaltungsplan ist nur dann zulässig, wenn diese einen integrierenden Bestandteil der zukünftigen Überbauung bilden.

## Weiterer Inhalt der Quartiergestaltungspläne

### **Art. 50 Art. 45**

<sup>1</sup> Durch Quartiergestaltungspläne können für grössere, zusammenhängende Baugebiete, einzelne Plätze, schützenswerte Baugruppen, baulich oder landschaftlich exponierte Stellen usw. besondere Vorschriften erlassen werden, insbesondere über:

- Bauhöhen, Geschosszahlen, Nutzung,
- vordere, hintere und seitliche Baulinien; Gestaltungsbaulinien,
- Dach- und Fassadengestaltung,
- Gestaltung von Grünanlagen wie Uferpartien, Parks, Kinderspielplätze usw.

<sup>2</sup> Sofern ein Quartiergestaltungsplan

- in den Zonen W4, W3, WG3 und WG4 4'000 m<sup>2</sup>
- in den Zonen K2, W2 und WG2 3'000 m<sup>2</sup>
- in allen übrigen Zonen 4'000m<sup>2</sup>

umfasst, kann von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden, wenn:

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

<sup>3</sup> Unter denselben Voraussetzungen kann die zonengemässen Überbauungsziffer um maximal einen Prozentpunkt erhöht werden. Zudem können innerhalb des Quartiergestaltungsplanes die Gebäudeabstände unter- und die First- und Gebäudehöhe sowie die Gebäudelänge überschritten werden. Im Rahmen des massgebenden Volumens kann zudem die Geschosszahl differenziert werden, wobei die zulässige Geschosszahl nur auf einzelnen Bauten um höchstens ein Geschoss überschritten werden darf.

<sup>4</sup> Wenn Anspruch auf eine erhöhte Überbauungsziffer erhoben wird, sind zusätzlich zum Quartiergestaltungsplan folgende Unterlagen einzureichen:

- a) Genereller Grundrissnachweis im Mst. 1:200 der Wohngeschosse (ausser freistehende Einfamilienhäuser),
- b) Berechnung der Bruttogeschoßfläche, der anrechenbaren Grundstückfläche und der Überbauungsziffern,
- c) Gebäude- und Wohnungsverzeichnis,
- d) Nachweis der Autoabstellplätze und der Flächen für Kinderspielplätze und Familiengärten.

<sup>5</sup> Die Unterlagen sind durch den Gesuchsteller, den Planverfasser und den Grundeigentümer zu unterzeichnen und sechsfach einzureichen. Je nach den Verhältnissen kann der Einwohnergemeinderat weitere Unterlagen anfordern, wie Schattendiagramme, Fotomontagen usw.

### Geltungsdauer und Abänderung

#### **Art. 51 Art. 46**

<sup>1</sup> Wird mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren begonnen, erlischt der Quartiergestaltungsplan. Der Einwohnergemeinderat kann die Geltungsdauer des Quartiergestaltungsplanes um zwei Jahre verlängern.

<sup>2</sup> Verzögert sich die Fertigstellung der Überbauung nach einem Quartiergestaltungsplan derart, dass die Restüberbauung nach dem ursprünglichen Konzept nicht mehr zeitgemäß erscheint, kann der Einwohnergemeinderat frühestens nach zehn Jahren nach Inkrafttreten des Quartiergestaltungsplanes dessen Anpassung verlangen.

<sup>3</sup> Noch nicht realisierte 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.

### Konkurrenzverfahren

#### **Art. 47**

<sup>1</sup> Ein Konkurrenzverfahren für die im Bau- und Zonenreglement bezeichneten Areale liegt dann vor, wenn

- a) wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen,
- b) die Gemeinde an der Ausschreibung und der Organisation des Konkurrenzverfahrens beteiligt wird,
- c) die Beurteilung durch eine Fachjury erfolgt, die aus anerkannten Fachleuten zusammengesetzt ist,
- d) die Gemeinde bei der Auswahl der Jurymitglieder mitbestimmen kann,
- e) die öffentliche Hand und die Grundeigentümerschaft in der Jury paritätisch vertreten sind,
- f) die Teilnehmenden auf Antrag des Einwohnergemeinderats durch eine Qualifikation ermittelt werden,
- g) der Gemeinderat mindestens eines der teilnehmenden Teams bestimmen kann.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Richtlinien für Konkurrenzverfahren erlassen.

## **VIII. VII. Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen**

### Abweichende Bestimmungen

#### **Art. 52 Art. 48**

Auf Begehren eines Eigentümers oder Bewirtschafter und gestützt auf einen naturwissenschaftlich begründeten Pflegeplan kann der Einwohnergemeinderat die Zonenbestimmungen der Naturschutzzonen 1 und 2 für ein in sich geschlossenes Gebiet durch eine Vereinbarung, Verfügung oder Schutzverordnung mit abweichenden Bestimmungen ersetzen.

Abstell-, Velo-, Wasch- und Trockenräume sind den Bedürfnissen der Bewohner entsprechend in genügender Anzahl und Grösse zu erstellen. Insbesondere sind in Wohnhäusern mit zwei und mehr Wohneinheiten die Abstellflächen in Form von Keller, Estrich, separate Abstellräume usw. vorzusehen, und zwar mindestens mit

- 5.0 m<sup>2</sup> für Wohnungen bis zu 2 1/2 Zimmern;
- 6.5 m<sup>2</sup> für Wohnungen mit 3 - 3 1/2 Zimmern;
- 8.0 m<sup>2</sup> für Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern

## Ausnahmebewilligungen

### **Art. 53 Art. 49**

<sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat kann bei schützenswerten Interessen des Eigentümers von den Planungs- oder Bauvorschriften abweichende Bewilligungen erteilen:

- a) wenn die Anwendung der Vorschriften für die Bauherrschaft zu einer unzumutbaren Einschränkung führt, insbesondere wenn ein selbständiges Grundstück wegen Verhältnissen, die schon vor Inkrafttreten dieses Baureglementes bestanden haben, nicht überbaut und die Möglichkeit der Überbauung durch eine Grenzbereinigung, Baulandumlegung oder einen Quartierplan nicht geschaffen werden kann;
- b) für öffentliche Bauten, ferner für Hotels, Heime und Anstalten;
- c) für provisorische, befristete Bauten;
- d) für den Umbau bestehender oder den Wiederaufbau zerstörter oder abgebrochener Bauten gemäss Art. 55 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes.

<sup>2</sup> Für definitive Einzelbauten darf keine dichtere als die zonengemässe Überbauung zugelassen und nicht von der Geschosszahl abgewichen werden.

<sup>3</sup> Für Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung sowie die entsprechende kantonale Ausführungsgesetzgebung.

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

## Baubewilligungsverfahren, Bauanzeige

### **Art. 54**

<sup>1</sup>-Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach Art. 23 bis 38 der Verordnung zum Bau- gesetz, sowie weiteren kantonalen Erlassen.

<sup>2</sup>-Angaben über die Berechnung der Überbauungsziffer unter Angabe der Grundstückfläche und der Gebäudegrundrissfläche sowie die Bruttogeschossflächen und das Volumen in m<sup>3</sup> sind auf den Plänen oder als Separat-Beilagen zu liefern.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat ist berechtigt, in Zweifelsfällen unter vorheriger Mitteilung und unter Kostenfolge für den Gesuchsteller, über Bauvorhaben Gutachten einzuholen.

### Beanspruchung öffentlichen Grundes

#### **Art. 55 Art. 50**

<sup>1</sup> Wer öffentlichen Grund für Bauarbeiten vorübergehend beanspruchen will, bedarf einer Bewilligung des Einwohnergemeinderates.

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

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

<sup>4</sup> Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

### Bauaufsicht

#### **Art. 56 Art. 51**

<sup>1</sup> Der Einwohnergemeinderat sorgt für die Einhaltung der Baugesetz- und Baureglements-Vorschriften. Er und die von ihm bezeichneten Organe sind berechtigt Baukontrollen durchzuführen. Hierfür sind ihm rechtzeitig schriftlich anzuseigen:

- a) die Erstellung des Schnurgerüstes;
- b) die Errichtung der Feuerungsanlagen vor dem Verputzen;
- c) die Erstellung der Wasserversorgung vor dem Eindecken;
- d) sämtliche Abwasseranlagen vor dem Eindecken;
- e) die Fertigstellung der Baute.

<sup>2</sup> Die Baukontrollen a) – e) haben in der Regel innert drei Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn, bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Die Behebung gerügter Mängel ist erneut schriftlich anzuseigen und zu kontrollieren.

<sup>3</sup> Bauherren, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung wird durch die Kontrolltätigkeit der Baubehörden nicht aufgehoben.

### Kosten und Gebühren

#### **Art. 57 Art. 52**

<sup>1</sup> Für die Behandlung der Baugesuche und die Durchführung der Bauaufsicht sind folgende Kosten und Gebühren zu entrichten:

- a) für Baugesuche gemäss Art. 34 Abs. 3 BauG und Art. 30 BauV Fr. 100.00 bis Fr. 200.00
- b) für übrige Bauvorhaben 2% der Bausumme, mindestens Fr. 300.00
- c) für spezielle Aufwendungen wie Quartierpläne, Vorentscheide, Nachträge zu Baubewilligungen usw. werden die Kosten nach Aufwand durch den Einwohnergemeinderat festgelegt.

<sup>2</sup> Für Verfügungen und Entscheide im Einsprache- und im Wiedererwägungsverfahren kann der Einwohnergemeinderat eine Spruchgebühr von mindestens Fr. 100.00 erheben.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat ist berechtigt, unter vorheriger Mitteilung und unter Kostenfolge für den Gesuchsteller, über Bauvorhaben Gutachten einzuholen.

### Rekursbestimmungen

#### **Art. 58**

Gegen Entscheide und Verfügungen, die der Einwohnergemeinderat im Vollzug des kantonalen Baugesetzes und dieses Baureglementes erlässt, kann innert 20 Tagen seit Zurstellung des Beschlusses gemäss Art. 61 des Baugesetzes beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

### Strafbestimmungen

#### **Art. 59**

Übertretungen der Vorschriften des Baugesetzes und des Baureglementes werden nach den Bestimmungen von Art. 62 des Baugesetzes geahndet.

## Inkrafttreten

### **Art. 60 Art. 53**

Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

## Hängige Verfahren

### **Art. 61 Art. 54**

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach dessen Vorschriften zu behandeln.

## Übergangsbestimmungen

### **Art. 55**

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

Alpnach Dorf, ...

Im Namen des Einwohnergemeinderates Alpnach

Der Gemeindepräsident:      Der Gemeindeschreiber:  
Heinz Krummenacher           Urs Vogel

Von den Stimmberchtigten der Einwohnergemeinde Alpnach erlassen am ...

Vom Regierungsrat genehmigt am ...

## **Eingefügt durch Teilrevision:**

<sup>1</sup> Art. 32<sup>bis</sup> Art. 29

Nachtrag erlassen durch die Stimmberchtigten der Einwohnergemeinde Alpnach am 22. Juni 2008, genehmigt durch den Regierungsrat am 27. Januar 2009 (RRB-Nr. 348).

## Anhang

### Anhang 1: Kulturobjekte von lokaler Bedeutung

gestützt auf Art. 47 Art. 42 BZR

#### I. Dorf

Nr.	Objekt	Strasse	Parzelle
3	Wohnhaus Pfarrhelferei	Alte Landstrasse 13	317, Hinterdorf
5	Sigristenwohnhaus	Bahnhofstrasse 3	266, Dorf
7	Gasthaus Schlüssel	Brünigstrasse 20	288, Dorf
16	Bildstock	Grunz	1563, Grunz
19	Dorfbrunnen	Brünigstrasse/Bahnhofstrasse	299, Bahnhofstrasse
21	Stallscheune Hostett	Schlieren	758, Schlieren
22	Wohnhaus mit Galerie	Schulhausstrasse 2	278, Dorf
23	Wohnhaus Alpenblick	Sonnmatweg 6	1546, Chlewigen
25	Wohnhaus Hintere Unterfuhr	Unterfuhr	543, Underfur

#### II. Alpnachstad

Nr.	Objekt	Strasse	Parzelle
33	Hotel Sternen	Brünigstrasse 11	100, Alpnachstad
34	Doppelwohnhaus	Brünigstrasse 16, 18	112, 113, Alpnachstad
35	Wohnhaus ehem. Laden	Brünigstrasse 20	114, Alpnachstad
36	Bildstock im untern Feld	Brünigstrasse	1137, Brünigstrasse
38	Wohnhaus	Chälengasse 8	122, Alpnachstad
39	Wohnhaus	Chälengasse 12	567, Chälen

### Anhang 2: Archäologische Schutzzonen

gestützt auf Art. 38 BZR

Bezeichnung / Flurname	Inhalt	Koord. WO	Koord. NS
Pilatusbahnstation	Alte Hafenanlagen	663 830	200 805
Schlosshof	Ehem. Kirche und Friedhof	663 540	199 160
Uchtern	Römischer Gutshof	663 100	198 500
Renggpass	Prähistorische Fundstelle und Letzimauer	664 950	203 200
Schoried, Rosenrain	Mittelalterliche Siedlungsreste	662 204	198 290

### Anhang 3: Massgebende Entwicklungsziele für Quartierpläne

Gestützt auf Art. 39 BZR

#### Generelle Anforderungen

- Behutsamer Umgang mit dem Übergang zur Landwirtschaftszone.
- Möglichst effiziente und platzsparende Erschliessung mit optimaler Einpassung ins gewachsene Terrain.
- Behutsamer Umgang bei der Aussenraumgestaltung mit dem gewachsenen Terrain. Aufzeigen der Materialisierung der Stützkonstruktionen.
- Aufzeigen der Baufelder, der Etappierung und der internen Erschliessung.
- Sicherstellen der Erschliessung und der Verbindungen gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan, Fusswegrichtplan sowie Langsamverkehrskonzept.
- Bei Bedarf Aufzeigen der Landumlegung und Parzellierung.

#### Gebietsspezifische Anforderungen

##### Alpnach Dorf

###### Zentrum Ost

- **Etappierung:** Die Bebauung des Areals muss in voneinander unabhängigen Etappen realisierbar sein, so dass die Grundeigentümerschaften den Realisierungszeitpunkt selbst bestimmen können.
- **Aussenraumgestaltung:** Die Gestaltung des Aussenraums entlang der Alten Landstrasse/ Bahnhofstrasse muss mit dem Strassenraum korrespondieren. Dies erfordert eine offene Gestaltung zum Strassenraum: strassenebene Erdgeschosse/keine Sockelgeschosse, keine Mauern/Abgrenzungen/Sichtschutzelemente höher als 1m (traditionelle Steinmauern zulässig). Die Gestaltungsrichtlinien Zentrum 2010 sind zu berücksichtigen.

- **Erschliessung und Parkierung:** Die Parkierung ist so weit wie möglich in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen.  
Die Haupterschliessung erfolgt über den Grüneckweg und/oder die Bahnhofstrasse. Der Anschluss an der Bahnhofstrasse muss möglichst nah an der Gemeindeparzelle zu liegen kommen und ist so zu auszubilden resp. zu gestalten, dass er die aufgewerteten Strassenabschnitte nicht beeinträchtigt.

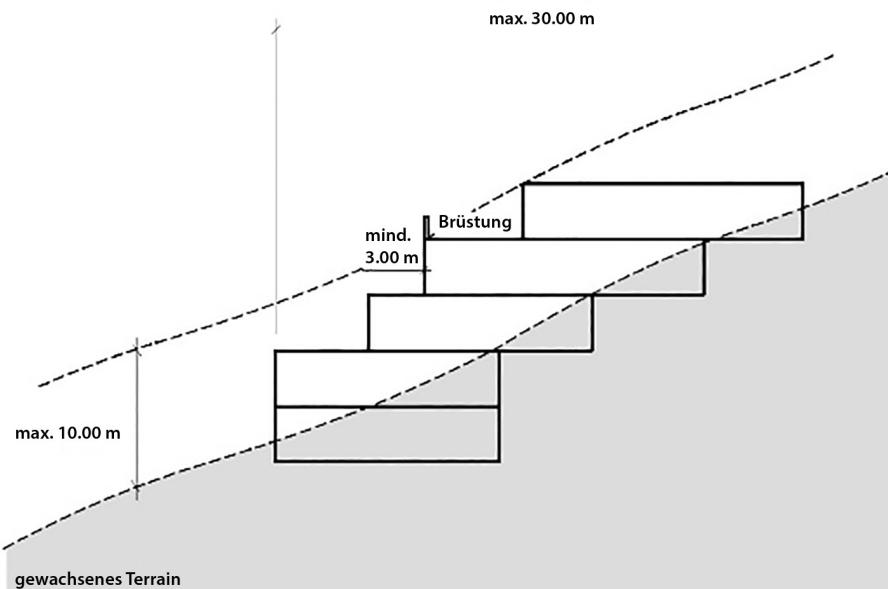
Als untergeordnete Erschliessung für eine untergeordnete Anzahl an Parkplätzen sind zwei zusätzliche Anschlüsse ab der Allmendstrasse möglich, wenn im Rahmen des Quartierplans nachgewiesen wird, dass die Allmendstrasse nicht ausgebaut werden muss.

## Alpnachstad

### Riedmattli

- Voraussichtlich Verlegung der Naturschutzwerte oder Ergreifen von besonderen Massnahmen zum besonderen Schutz dieser Werte.
- Sicherung der Gewässerräume (Giessenbach, Hüenerbach, Alpnachersee).
- Sicherstellung einer direkten Erschliessung ab Höhe Camping.
- Schutz von Bauten und wichtigen Installationen gegen eindringendes Wasser bis mind. 1 m ab Oberkante Terrain. Die Bauvorhaben sind 1 m über die Kote des 100-jährlichen Wasserstands des Sees (434.85 m ü. M.) zu schützen, d.h. bis zur Kote 435.85 m ü. M. Der Schutz vor Hochwasser kann am Gebäude oder durch Terrainanpassung erfolgen.
- Sobald bauliche Massnahmen am Ufer vorgenommen werden, ist die nationale Kommission zum BLN-Gebiet einzubeziehen.

### Anhang 4: Skizze zu Art. 5 Terrassenhäuser



## **7. Weiterer Ablauf nach der Abstimmung**

### **Umgang mit Einsprachen und Beschwerdemöglichkeit**

Gemäss Artikel 8 Absatz 2 der Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 unterbreitet der Gemeinderat nach erfolgtem Beschluss die Teilrevision der Ortsplanung dem Regierungsrat mit einem Bericht zur Genehmigung.

«Wer Einsprache erhoben hat, kann gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung beim Regierungsrat Beschwerde erheben. Die Beschwerdebehandlung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.» (Artikel 9 Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994) Die Bestimmung gilt auch für Beschlüsse der Ortsplanung bei Urnenabstimmungen.

Unterlegene Einsprecher können innert 20 Tagen seit dem Beschluss der Ortsplanungsrevision beim Regierungsrat Beschwerde gegen die Abweisung der Einsprache einreichen.

## **8. Empfehlung an die Stimmberechtigten**

Der Einwohnergemeinderat empfiehlt den Stimmberchtigten aus den dargelegten Gründen am 28. Februar 2016 wie folgt abzustimmen:

**JA**

Zur Teilrevidierten Ortsplanung 2010 – 2015.

## Vorlage 2

# Teilzonenplan Wohn- und Gewerbezone Grund sowie Ergänzung Bau- und Zonenreglement Alpnach

### Abstimmungsvorlage

Der Einwohnergemeinderat unterbreitet der Stimmbevölkerung die Teilrevision der Ortsplanung Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G) zum Beschluss. Mit der Teilrevision der Ortsplanung Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G) wurde der Zonenplan Siedlung und das Bau- und Zonenreglement abgeändert. Das Verfahren für die kommunale Nutzungsplanung ist in der kantonalen Verordnung zum Baugesetz geregelt.

### Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet: Wollen Sie dem Gemeinderatsbeschluss über die Teilrevision der Ortsplanung Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G) bestehend aus dem Teilzonenplan «Wohn- und Gewerbezone Grund 1:1'000» und den «Änderungen der Artikel 14 und 25a im Bau- und Zonenreglement» zustimmen?

### Abstimmungsempfehlung

Der Einwohnergemeinderat hat an seiner Sitzung vom 30. November 2015 den «Teilzonenplan Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G)» und die «Änderungen der Artikel 14 und 25a im Bau- und Zonenreglement» genehmigt.

Der Einwohnergemeinderat empfiehlt der Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

<p><b>alpnach</b> </p> <p><b>Stimmzettel</b> für die Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016</p>	
<b>Vorlage 2</b>  Wollen Sie dem Gemeinderatsbeschluss über die Teilrevision der Ortsplanung Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G) bestehend aus dem Teilzonenplan Wohn- und Gewerbezone Grund 1:1'000 und den „Änderungen der Artikel 14 und 25a im Bau- und Zonenreglement“ zustimmen?	<b>Antwort</b> <hr/>

## Das Wichtigste in Kürze

### 1. Allgemeines

#### Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 990, Neuheim/Grund liegt in der Landwirtschaftszone. Der darauf bestehende Schweinemastbetrieb wird wegen anstehender grosser Investitionen und zugunsten der Erweiterung der Käsereierweiterung aufgegeben. Im Neubau sollen auch Wohnungen untergebracht werden und aus diesem Grund wird eine eigene «Wohn- und Gewerbezone Grund» geschaffen.

Der Bedarf für diese Bauzone war bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision bekannt, so dass die Fläche in der vorab laufenden Ortsplanungsrevision eingerechnet werden konnte. Somit fällt die Einzonung zwar in den Zeitraum des Moratoriums, sie ist aber bereits kompensiert, wenn die Teilrevision der Ortsplanung 2016 vom Regierungsrat genehmigt ist.

#### Auslöser und Zweck der Einzonung Neuheim/Grund

Seit dem Jahre 1916 betreibt die Familie Flüeler an der Grunderbergstrasse eine Käserei auf der Parzelle Nr. 525, Grund, und zur Verwertung der Molkereiabfälle einen Schweinemastbetrieb auf der Parzelle Nr. 990, Neuheim. Damit nach den zeitgemässen Label-Richtlinien für Schweine produziert werden kann, wären grosse Investitionen nötig. Da sich dieser Schweinestall am Rande der Wohnzone befindet, seien die erforderlichen Investitionen für die Erneuerung dieser Schweinemästerei nicht verantwortbar. Der Grundeigentümer hat sich deshalb entschlossen, die Schweinemästerei stillzulegen und den dadurch freiwerdenden Platz für die inzwischen nötige Erweiterung der Käserei zu nutzen.

Die etmlin & partner AG, Sarnen, reichte bereits am 8. Juni 2004 im Auftrag von Oskar Flüeler-Ettlin, Alpnach, als damaliger Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 525, Grund, und 990, Neuheim, ein Gesuch betreffend die Einzonung der Parzelle Nr. 990 von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone Grund ein.

Die kantonalen Amtsstellen haben aufgrund der laufenden Planung des Integralprojekts Kleine Schliere und bis nach Vorliegen des erforderlichen Überlastkorridors einem Einzonungsverfahren auf der Parzelle Nr. 990, Neuheim nicht zugestimmt.

Gestützt auf den nun vorliegenden Planungsstand für das Integralprojekt Kleine Schliere befindet sich die Parzelle Nr. 990, Neuheim nun ausserhalb des Überlastkorridors und gemäss Gefahrenkarte Alpnach Rutschungen und Wildbachprozesse vom Januar 2005

(nachgeführt per 31. August 2010) besteht für ein Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 990 lediglich eine Gefährdung durch Überschwemmung schwacher Intensität und mittlerer Häufigkeit (W2), womit vorliegend der Beurteilung einer Einzonung nichts mehr im Wege steht.

### Voraussetzungen

Der Teilzonenplan Wohn- und Gewerbezone Grund ist nicht Bestandteil der Teilrevision über die gesamte Gemeinde Alpnach, die dem Regierungsrat 2016 zur Genehmigung eingereicht wird. Da es sich vorliegend bei der Einzonung der Parzelle Nr. 990 um die Arrondierung der Bauzone für einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb handelt, kann das Planauflageverfahren auch unabhängig der Teilrevision über das gesamte Gebiet der Gemeinde durchgeführt werden. Für den Teilzonenplan Wohn- und Gewerbezone Grund wird deshalb ein eigenständiges, separates Verfahren durchgeführt. Nach erfolgter öffentlicher Auflage steht nun der Beschluss durch die Stimmberchtigten von Alpnach an.

### Landabtausch

Damit das Grundstück optimal überbaut werden kann, wird auf der Nordseite der Liegenschaft die Grenze durch einen flächengleichen Abtausch zwischen den Parzellen Nrn. 558 und 990 begradiigt. Siehe Beilage: Plan Parzellenarrondierung

### Flächenbilanz

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung 2016 wird das Areal Milchrüti aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Fläche der Auszonung darf Flächengleich eingezont werden. Weitere Einzonungen sind bis zum Ende des Moratoriums nicht möglich. Die bereits für die Käserei definierte Fläche wird im Rahmen der Ortsplanung «aufbewahrt», so dass die Einzonung kompensiert werden kann.

Folgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz der Ortsplanung insgesamt:

Gebiet	Vorhaben	«Guthaben» Bauzone
Milchrüti	Auszonung W2 -> Landwirtschaftszone	+ 14'526 m <sup>2</sup>
Tell	Einzonung Landwirtschaftszone -> Kernzone	- 619 m <sup>2</sup>
<b>Grund</b>	<b>Einzonung Landwirtschaftszone -&gt; Wohn- und Gewerbezone Grund</b>	<b>- 1'170 m<sup>2</sup></b>
Gumeli	Einzonung Landwirtschaftszone -> Wohnzone	- 12'737 m <sup>2</sup>
Rest	Differenz zwischen Aus- und Einzonung	0 m <sup>2</sup>

## 2. Die Unterlagen

Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst die folgenden Dokumente:

- Teilzonenplan Wohn- und Gewerbezone Grund, 1:1'000 vom 12. November 2015
- Ergänzender Artikel 14 und 25a im Bau- und Zonenreglement vom 30. November 2015

Des Weiteren liegen folgende Unterlagen zur Orientierung auf:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 5. November 2015
- Plan Parzellenarrondierung
- Plan Verkehrskonzept
- Plan Projektstudie Gewerbegebäude
- Unterlagen zum Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde für den Fall, dass das Vorhaben nicht innert vorgegebener Frist realisiert wird
- Kantonaler Vorprüfungsbericht des BRD vom 17. Juni 2015
- Stellungnahme der kantonalen Kulturpflegekommission KKPK zum Wiedererwägungsge-  
such vom 20. August 2015

Sämtliche Dokumente der Teilrevision der Ortsplanung sind im Internet unter [www.alpnach.ch](http://www.alpnach.ch) abrufbar und können im Gemeindehaus eingesehen werden.

## Die Vorlage im Einzelnen

### 3. Planungsablauf

Die folgenden Planungsschritte gelten für die Anpassungen Wohn – und Gewerbezone Grund mit Teilzonenplan und Ergänzung Bau- und Zonenreglement:

Termin	Planungsschritt
Januar – Februar 2015	Erarbeitung Teiländerung Ortsplanung
März – April 2015	Mitwirkungsverfahren
März – Juni 2015	Kantonale Vorprüfung
Juli – August 2015	Wiedererwägungsgesuch
29. Oktober - 30. November 2015	Öffentliche Auflage (30 Tage) keine Einsprachen eingegangen
28. Februar 2016	Beschluss Urnenabstimmung
anschliessend	Genehmigung Regierungsrat

### 4. Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

#### Ergänzung Artikel 14, Zoneneinteilung:

Der Artikel 14 wird mit der **Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G)** in der Kategorie A) Bauzone ergänzt.

#### Neuer Artikel Art. 25a, Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G)

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone Grund ist grundsätzlich für gewerbliche Bauten bestimmt. In der Wohn- und Gewerbezone Grund darf maximal ein Stockwerk (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) für Wohnnutzung verwendet werden.

- |  |              |
|--|--------------|
| <sup>2</sup> Es gelten folgende Überbauungsmasse | WGZ-G        |
| - Allseitiger Grenzabstand                       | nach BauG    |
| - Vollgeschosse                                  | max. 2 VG    |
| - Gebäudelänge und Gebäudetiefe                  | unbeschränkt |

<sup>3</sup> Neubauten und bauliche Ergänzungen dürfen die Fassadenflucht der bei Inkrafttreten dieser Bestimmungen bestehenden Bauten gegenüber der Grunderbergstrasse nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Es ist auf eine gute Eingliederung der Bauten in den Landschaftsraum und einen gut gestalteten Übergang in die Landwirtschaftszone zu achten:

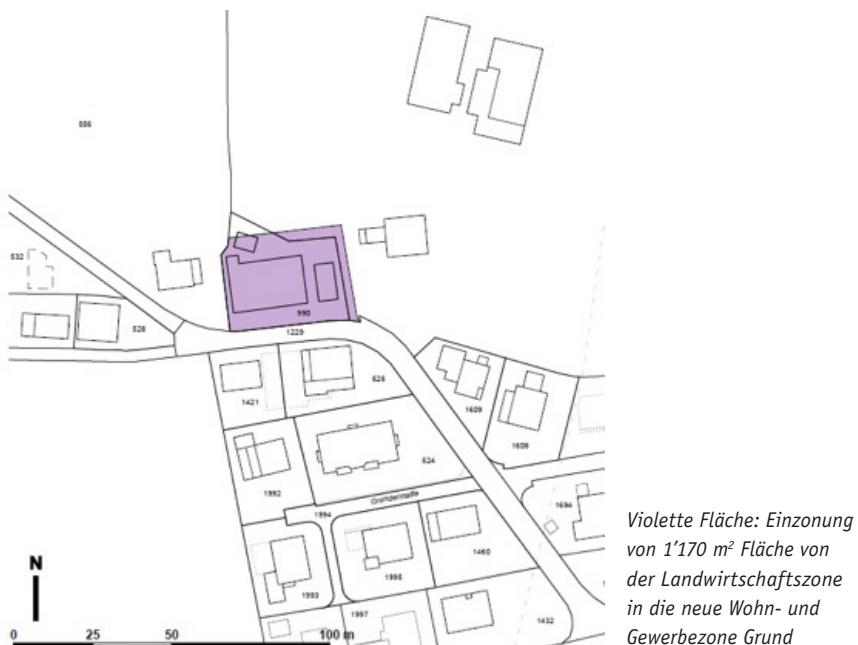
- Die Bauten haben sich bezüglich Farbgebung und Materialisierung harmonisch in den Landschaftsraum einzupassen.
- Der nördliche Zonenrand ist mit einer naturheckenartigen Bepflanzung oder mit Bäumen zu versehen (einheimische Pflanzen).

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

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## 5. Anpassung im Zonenplan

Der folgende Plan zeigt die Änderungen des Zonenplans Alpnach:



## **6. Weiterer Ablauf nach der Abstimmung**

Gemäss Artikel 8 Absatz 2 der Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 unterbreitet der Gemeinderat nach erfolgtem Beschluss die Teilrevision der Ortsplanung Alpnach dem Regierungsrat mit einem Bericht zur Genehmigung.

Gemäss Artikel 8 Absatz 3 der Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 erlangt die Teilrevision der Ortsplanung Alpnach mit der Genehmigung durch den Regierungsrat Rechtskraft.

## **7. Empfehlung an die Stimmberechtigten**

Der Einwohnergemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten aus den dargelegten Gründen am 28. Februar 2016 wie folgt abzustimmen:

**JA**

Zur Teilrevision der Ortsplanung Wohn- und Gewerbezone Grund.



## **Unterlagen zu den Abstimmungsvorlagen**

Interessierte Bürgerinnen und Bürger finden ab dem 28. Januar 2016 die detaillierten Auflageakten zu den beiden Abstimmungsvorlagen auf der Gemeindehomepage **www.alpnach.ch**. Zudem sind die Akten im Gemeindehaus öffentlich aufgelegt.