

Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Alpnach

Von den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Alpnach erlassen am 28. Februar 2016.

Vom Regierungsrat genehmigt am 25. Oktober 2016 und 11. April 2017.

Stand: 19. November 2019

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. Allgemeine Vorschriften

II. Bauabstände und Raummasse

- Art. 1 Überbauungsziffer
- Art. 2 Bruttogeschossfläche
- Art. 3 Zusammenbauen von Bauten, Wohn- und Gewerbebauten
- Art. 4 Berechnung der Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe, Kniestockhöhe
- Art. 5 Terrassenhäuser

III. Gesundheit und Sicherheit

- Art. 6 Hygienevorschriften, Mindestmasse
- Art. 7 Schutz vor störenden Einwirkungen, Immissionen

IV. Verkehrssicherheit

- Art. 8 Abstellplätze
- Art. 9 Schneeschutzvorrichtungen

V. Umgebungs- und Landschaftsschutz

- Art. 10 Gestaltung, Einordnung
- Art. 11 ...
- Art. 12 Umgebungsgestaltung
- Art. 13 Spiel- und Freizeitflächen

VI. Zonenordnung

A) Bauzonen

- Art. 14 Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen
- Art. 15 Kernzone 1 (K1)
- Art. 16 Kernzone 2 (K2)
- Art. 17 Kernzone 3 (K3)
- Art. 18 Wohnzonen (W4/W3/W2)
- Art. 19 Wohn- und Gewerbezone (WG4/WG3/WG2)
- Art. 20 Überbauungsmasse
- Art. 21 Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke (Oe)
- Art. 22 Touristikzone (Tk)
- Art. 23 Erlebniszone Alpnachstad (EZ)
- Art. 24 Campingzone (Cp)
- Art. 25 Gewerbezone (GZ)
- Art. 25a Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G)
- Art. 25b Wohn- und Gewerbezone Allmend Ost (WGZ-A)
- Art. 26 Zone für Werftanlagen (G-W)
- Art. 27 Grünzone (Gr)
- Art. 28 ...
- Art. 29 Sondernutzungszone Schlieren Ost (Sz S0)

B) Nichtbauzonen

- Art. 29a Abbau- und Deponiezone Guber (AD)
- Art. 30 Landwirtschaftszone (Lw)
- Art. 31 Alpwirtschaftszone (Aw)
- Art. 32 Naturschutzzone 1 (Ns1)
- Art. 33 Übriges Gebiet (üG)

C) Überlagerte Zonen

- Art. 34 Gefahrenzone (Gf)
- Art. 35 Naturschutzzone 2 (Ns2)
- Art. 36 Erholungs- und Freizeitzone (EF)
- Art. 37 Abbau- und Deponiezone (ADN)
- Art. 38 Archäologische Schutzzone (ASZ)

D) Weitere Festlegungen

- Art. 39 Quartierplanpflicht
- Art. 40 Baulinien
- Art. 41 Ortsbildschutz
- Art. 42 Kulturobjekte
- Art. 43 Naturobjekte

VII. Sondernutzungspläne

- Art. 44 Quartierplan
- Art. 45 Weiterer Inhalt der Quartiergestaltungspläne
- Art. 46 Geltungsdauer und Abänderung
- Art. 47 Konkurrenzverfahren

VIII. Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen

- Art. 48 Abweichende Bestimmungen
- Art. 49 Ausnahmegewilligungen
- Art. 50 Beanspruchung öffentlichen Grundes
- Art. 51 Bauaufsicht
- Art. 52 Kosten und Gebühren
- Art. 53 Inkrafttreten
- Art. 54 Hängige Verfahren
- Art. 55 Übergangsbestimmungen

Anhang

Anhang 1: Kulturobjekte von lokaler Bedeutung

Anhang 2: Archäologische Schutzzonen

Anhang 3: Massgebende Entwicklungsziele für Quartierpläne

Anhang 4: Skizze zu Art. 5 Terrassenhäuser

Änderungstabelle

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

II. Bauabstände und Baumasse

Überbauungsziffer

Art. 1

¹ 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.

² 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 m² von Wintergärten, sofern diese durch die Aussenwand der Baute mit verschliessbaren Türen und Fenster von den Wohnräumen abgetrennt sind.

³ 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.

⁴ Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes darf die höchstzulässige Überbauungsziffer der ursprünglichen Parzelle nicht überschritten werden. Diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

⁵ 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. 2

¹ Als Bruttogeschossflächen gelten je im Aussenmass:

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

² 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 Erdgeschoss-hallen, 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. 3

Das Zusammenbauen von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur reglementarischen Höchstlänge 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.

Berechnung der Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe, Kniestockhöhe

Art. 4

¹ 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.

² Die Kniestockhöhe ab Oberkant Dachgeschossboden bis Oberkant Fusspfette darf höchstens 1.10 m betragen.

Terrassenhäuser

Art. 5¹

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

² 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 Geschosshöhe.

³ Die Bauten sind nach Erreichen der maximalen Geschosshöhe zu unterbrechen. Mit Ausnahme des Geschosses über dem untersten sichtbaren Geschoss sind übereinanderliegende Geschosse mindestens 3.00 m zurückzusetzen. 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.

⁴ 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.

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

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

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

¹ Mit RRB Nr. 140 vom 25. Oktober 2016 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen, mit RRB Nr. 414 vom 11. April 2017 genehmigt.

⁸ 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. Gesundheit und Sicherheit

Hygienevorschriften; Mindestmasse

Art. 6

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen bei Neubauten eine Mindestbodenfläche von 10 m² und eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss darf die Geschosshöhe auf 2.20 m reduziert werden. In Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen auf dieses Mass jedoch über mindestens 5 m² vorhanden sein.

² 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 Belichtung kann unter besonderen Umständen gestattet werden, jedoch nicht für Wohnzimmer. Die Fensterflächen eines jeden solchen Raumes muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen.

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

Schutz vor störenden Einwirkungen, Immissionen

Art. 7

¹ 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.

² 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.

IV. Verkehrssicherheit

Abstellplätze

Art. 8

¹ 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 m² Bruttogeschossfläche;
- Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden:

b) bei allen übrigen Nutzungen legt der Einwohnergemeinderat die Anzahl Abstellplätze gestützt auf die VSS-Normen fest.

² Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen in die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze nicht einbezogen werden.

³ 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.

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

⁵ Die Anzahl Veloabstellplätze wird vom Einwohnergemeinderat gestützt auf die VSS-Normen festgelegt.

Schneeschutzvorrichtungen

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. Umgebungs- und Landschaftsschutz

Gestaltung, Einordnung

Art. 10

¹ 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.

² 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.

³ Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Sie müssen sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen in ihrem Ausmass ein Drittel der Fassadenlänge nicht übersteigen. Attikageschosse über Flachdächern sind vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut mindestens zweiseitig über dem obersten Vollgeschoss zurückzusetzen.

Art. 11 ...²

Umgebungsgestaltung

Art. 12

¹ Die Umgebungsgestaltung ist obligatorischer Bestandteil des Baugesuches.

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

³ 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 anzugleichen.

⁴ 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.

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

² Nicht genehmigt gemäss RRB Nr. 414 vom 11. April 2017.

Spiel- und Freizeitflächen

Art. 13

¹ Beim Neubau von fünf und mehr Wohnungen mit je 3 und mehr Zimmern in Wohnhäusern oder in zusammengebauten Einfamilienhäusern sind Spiel- und Freizeitflächen anzulegen. Ihre Grösse hat mindestens 15% der anrechenbaren der gesamten dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche gemäss Art. 2 zu betragen.

² Beim Neubau von zwölf und mehr Wohnungen mit je 3 und mehr Zimmern in Mehrfamilienhäusern oder in zusammengebauten Einfamilienhäusern sind mindestens 20% der Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche wetterunabhängig als Hartplätze zu gestalten.

³ 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.

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

VI. Zonenordnung

Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen

Art. 14

¹ Das Gebiet der Einwohnergemeinde wird in folgende Zonen eingeteilt:

A) Bauzonen	Abkürzung
- Kernzone 1, 2 und 3	K1, K2, K3
- 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
- Erlebniszone Alpnachstad	EZ
- Campingzone	Cp
- Gewerbezone A und B	GZ/A, GZ/B
- Wohn- und Gewerbezone Grund	WGZ-G
- Wohn- und Gewerbezone Allmend Ost	WGZ-A*
- Zone für Werftanlagen	Gz-W
- Grünzone	Gr
- Sondernutzungszone Schlieren Ost	Sz S0

B) Nichtbauzonen	
- Abbau- und Deponiezone Guber	AD*
- Landwirtschaftszone	Lw
- Alpwirtschaftszone	Aw
- Naturschutzzone 1	Ns1
- Übriges Gebiet	üG
C) Überlagerte Zonen	
- Gefahrenzonen	Gf
- Naturschutzzone 2	Ns2
- Erholungs- und Freizeitzone	EF
- Abbau- und Deponiezone	ADN
- Archäologische Schutzzone	ASZ
D) Weitere Festsetzungen	
- Quartierplanpflicht	
- Baulinien	
- Ortsbildschutzzone	
- Kulturobjekte	
- Naturobjekte ³	

² 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.⁴

A) Bauzonen

Kernzone 1 (K1)

Art. 15

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

² Bestehende Bauten der Kernzone 1 können entweder unter Beibehaltung von Lage, Stellung und Gebäudeprofil oder nach den Neubaubestimmungen (Abs. 3) umgebaut oder ersetzt 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.

³ Für Neubauten gelten folgende Überbauungsmasse:

- Zahl der Vollgeschosse	3
- allseitiger Grenzabstand	3 m

³ Abs. 1 mit RRB Nr. 140 vom 25. Oktober 2016 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen, mit RRB Nr. 414 vom 11. April 2017 genehmigt.

⁴ Aufhebung nicht genehmigt gemäss RRB Nr. 414 vom 11. April 2017

- Gebäudelänge in den mit dem Ortsbildschutzbereich überlagerten Bereichen in Schoried und Alpnachstad höchstens 24 m
- Gebäudelänge in allen übrigen Gebieten höchstens 36 m
- Gebäudehöhe höchstens 10 m
- Firsthöhe höchstens 14 m

⁴ 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 bei Neubauten 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.

⁵ Für Neubauten in dem im Zonenplan bezeichneten Perimeter in Schoried gelten folgende Überbauungsmasse:

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

Es sind mindestens 3 Hauptbauten zu realisieren. Die Bauten treten in Einzelbauweise in Erscheinung und sind auch im Sockelgeschoss nicht miteinander verbunden (Vorbehalt: gemeinsame Tiefgarage).⁵

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Kernzone 2 (K2)

Art. 16

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

² 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

⁵ Abs. 5 mit RRB Nr. 140 vom 25. Oktober 2016 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen, mit RRB Nr. 414 vom 11. April 2017 genehmigt.

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

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Kernzone 3 (K3)

Art. 17⁶

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

² 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

³ Wird ausserhalb des Ortsbildschutzbereichs ein Dach mit weniger als 30° Dachneigung (z.B. Pultdach oder ein Attikageschoss mit Flachdach) realisiert, so dürfen max. 3 Vollgeschosse realisiert werden. Zudem gilt eine Gebäudehöhe von höchstens 10 m und eine Firsthöhe von höchstens 14 m.

⁴ 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°

⁵ 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.

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Wohnzonen (W4/W3/W2)

Art. 18

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

⁶ Mit RRB Nr. 140 vom 25. Oktober 2016 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen, mit RRB Nr. 414 vom 11. April 2017 genehmigt.

² 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.

³ 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 m⁷

⁴ Wird in der Wohnzone W3 auf der Parzelle Nr. 570 kein Terrassenhaus gemäss Art. 5 realisiert, so ist die zulässige Geschosshöhe ab Niveau Chälengasse einzuhalten.⁸

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Wohn- und Gewerbebezonen (WG4/WG3/WG2)

Art. 19

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe bestimmt.

² Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

⁷ Abs. 3 mit RRB Nr. 140 vom 25. Oktober 2016 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen, mit RRB Nr. 414 vom 11. April 2017 genehmigt.

⁸ Mit RRB Nr. 140 vom 25. Oktober 2016 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen, mit RRB Nr. 414 vom 11. April 2017 genehmigt.

Überbauungsmasse

Art. 20

Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Zone	Vollgeschosse		min. Grenz- abstand	max. Gebäude- länge	max. Gebäude- höhe	max. First- höhe	Überbau- ungsziffer
	min.	max.					
Wohnzone W4 Wohn- und Gewerbe- zone WG4	3	4	5 m 6 m	36 m	10 m 12 m	14 m 16 m	20%
Wohnzone W3 Wohn- und Gewerbe- zone WG3	2	3	4 m 5 m	24 m	7 m 10 m	11 m 14 m	22%
Wohnzone W2 Wohn- und Gewerbe- zone WG2		2	4 m	20 m	7 m	11 m	26%

Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke (Oe)

Art. 21

¹ 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.

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

³ 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.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Allfällige Ausnahmen sind im Zonenplan bezeichnet.

Touristikzone (Tk)

Art. 22

¹ Die Touristikzone ist für Bauten und Anlagen reserviert, die dem Tourismus dienen (Hotels, Restaurants, Ferienlager, Grünanlagen, Freizeit- und Vergnügungsanlagen sowie die zugehörigen Einrichtungen).

² Es gilt sinngemäss Art. 21 Abs. 3. Baubewilligungen sind nur aufgrund eines Quartiergestaltungsplanes zulässig.

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

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Erlebniszone Alpnachstad (EZ)

Art. 23⁹

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

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

³ Der Aussenraum ist öffentlich zugänglich auszugestalten.

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

⁵ Die Mindestabstände von Bauten und Anlagen zum Zentralbahn-Trasse sind projektbezogen entsprechend den Vorschriften der schweizerischen Eisenbahnverordnung zu definieren.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Campingzone (Cp)

Art. 24

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

² Campingplätze haben dem kantonalen Gesetz¹⁰ über das Campieren zu entsprechen. Der Einwohnergemeinderat erlässt ein entsprechendes Reglement über die bauliche Gestaltung von Campingplätzen.

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

⁹ Mit RRB Nr. 140 vom 25. Oktober 2016 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen, mit RRB Nr. 414 vom 11. April 2017 genehmigt.

¹⁰ Korrektur gemäss RRB Nr. 414 vom 11. April 2017 ("Gesetz" statt "Verordnung").

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Gewerbezone (GZ)

Art. 25¹¹

¹ Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt, insbesondere für solche, die in den übrigen Zonen nicht zulässig sind. Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

² Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

³ 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.

⁴ Es gelten folgende Überbauungsmasse:

	GZ/A	GZ/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.

⁵ 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 verunmöglicht wird und die Hindernisfreihalteflächen gemäss Sachplan Militär und dem Höhenbeschränkungsplan der Luftwaffe eingehalten werden.

Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G)

Art. 25a¹²

¹ 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.

¹¹ Mit RRB Nr. 140 vom 25. Oktober 2016 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen, mit RRB Nr. 414 vom 11. April 2017 genehmigt.

¹² Artikel wurde in einer separaten Abstimmung vom 28. Februar 2016 angenommen.

² Es gelten folgende Überbauungsmasse

- Allseitiger Grenzabstand
- Vollgeschosse
- Gebäudelänge und Gebäudetiefe

WGZ-G

nach BauG

max. 2 VG

unbeschränkt

³ Neubauten und bauliche Ergänzungen dürfen die Fassadenflucht der bei Inkrafttreten dieser Bestimmungen bestehenden Bauten gegenüber der Grundenbergstrasse nicht überschreiten.

⁴ 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.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Wohn- und Gewerbezone Allmend Ost (WGZ-A)

Art. 25b *

¹ Die Wohn- und Gewerbezone Allmend Ost dient einer qualitätsvollen Überbauung von hoher Dichte. Sie ist für Wohnbauten, höchstens mässig störende Betriebe, öffentliche Nutzungen und eine Park&Ride-Anlage bestimmt.

² Es darf nur gestützt auf einen Quartierplan gebaut werden. Neubauten und Ersatzneubauten sind auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens nach Art. 47 zu erstellen.

³ Die Gemeinde legt die zulässigen Gebäudemasse gestützt auf ein Richtprojekt im Quartierplan fest. Sie richten sich nach den folgenden Grundsätzen:

- a) Die Gebäude haben mindestens 4 und maximal 8 Vollgeschosse aufzuweisen. Davon ausgenommen sind Klein-, An- und Kleinstbauten sowie eingeschossige Einstellhallen.
- b) Es gilt ein minimaler Grenzabstand bei Gebäuden bis zu 4 Geschossen von 6.0 m. Pro weiteres Geschoss erhöht sich der Grenzabstand um 0.5 m.

⁴ Der Quartierplan hat in Ergänzung zu den in Anhang 3 aufgeführten, generellen Anforderungen die nachfolgenden Entwicklungsziele zu verfolgen:

- a) Die Überbauung hat aus Einzelbauten zu bestehen. Diese sind in unterschiedlichen Formen und Höhen auszugestalten.
- b) Im südlichen Bereich sind mit Ausnahme der bestehenden Park&Ride-Anlage gemäss lit. f keine neuen Bauten und Anlagen zulässig.

- c) Im nördlichen Bereich sind Bauten mit reiner Wohnnutzung erlaubt.
- d) Die Bauten haben sich gegen Westen in die bestehende Siedlungsstruktur einzugliedern.
- e) Der Aussenraum ist gesamtheitlich durch ein ausgewiesenes Fachbüro Landschaftsarchitektur zu gestalten. Er ist so zu gestalten, dass durchgehende, hindernisfreie Wegverbindungen für Fussgänger und Radfahrer ermöglicht werden.
- f) Die Park&Ride-Anlage ist im bestehenden Umfang zu belassen, so dass für die übrigen Gebiete des Quartierplangebiets keine nachteiligen Wirkungen entstehen.
- g) Die Parkierung ist, grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Bei massiven wirtschaftlichen Nachteilen kann die Gemeinde auf eine unterirdische Anordnung verzichten. Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze erfolgt nach den jeweils gültigen VSS-Normen.
- h) Die Bauten haben einen überdurchschnittlichen Energiestandard aufzuweisen.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Zone für Werftanlagen (G-W)

Art. 26¹³

¹ Die Zone für Werftanlagen dient dem Betrieb einer Werft und einer Hafenanlage.

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

³ In der Zone für Werftanlagen dürfen insgesamt zwei Wohnungen erstellt werden.

⁴ 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.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Grünzone (Gr)

Art. 27

¹ Die Grünzone dient der Freihaltung von im Baugebiet befindlichen See-, Bach- und Flussumfängen und von Bodendenkmälern (archäologische Fundstellen) etc.

¹³ Mit RRB Nr. 140 vom 25. Oktober 2016 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen, mit RRB Nr. 414 vom 11. April 2017 genehmigt.

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

³ Die aufgrund der überlagerten Erholungs- und Freizeitzone zulässigen Anlagen sind unter möglichster Schonung des Landschaftsbildes zu gestalten und anzuordnen.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 28 ... * ¹⁴

Sondernutzungszone Schlieren Ost (Sz SO)

Art. 29

¹ 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 dazugehörige Werkstatt bestimmt.

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

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

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

B) Nichtbauzonen

Abbau- und Deponiezone Guber (AD)

Art. 29a¹⁵

¹ Die Abbau- und Deponiezone Guber dient dem Abbau von Steinen und Kies und der Ablagerung von Materialien.

² Es sind jene Bauten und Anlagen zulässig, die für die Gewinnung, Aufarbeitung und Verarbeitung des Materials, den Betrieb der Deponie und der damit verbundenen Ausbildung erforderlich sind.

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

⁴ Der Schutz des im Areal des Steinbruchs Guber gelegenen Amphibienlaichgebiets (Schutzobjekt von nationaler Bedeutung, Kategorie Wanderobjekt, Objekt-Nr. OW 8) richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung vom 15. Juni 2001 über den

¹⁴ Art. 28 neu Art. 29a.

¹⁵ Art. 29a alt Art. 28.

Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlgV; SR 451.34).

⁵ ...* ¹⁶

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

⁷ Es besteht die Pflicht zur Rekultivierung.*

Landwirtschaftszone (Lw)

Art. 30

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Alpwirtschaftszone (Aw)

Art. 31

¹ Die Alpwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die oberhalb der Zonen des Viehwirtschaftskatasters liegen und als Sömmerungsweiden, -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.

² 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

¹⁶ Nicht genehmigt gemäss RRB Nr. 153 vom 24. Oktober 2017.

ist nur in Übereinstimmung mit der vom Kanton genehmigten alpwirtschaftlichen Nutzungsplanung zulässig.

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

⁴ 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.

⁵ 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.

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

⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Naturschutzzone 1 (Ns1)

Art. 32

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

² 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.

³ 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.

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

⁵ Soweit Naturschutzzonen im Waldareal liegen, übernehmen die Forstorgane die Schutzziele in die Waldentwicklungspläne und berücksichtigen sie bei der forstlichen Nutzung.

⁶ Auf Begehren eines Eigentümers oder Bewirtschafters 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.

⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Übriges Gebiet (üG)

Art. 33

¹ Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, die

- a) keiner besonderen Nutzung zugewiesen werden können,
- b) deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder
- c) Verkehrsflächen.

² Es dürfen keine Bauten bewilligt werden, die eine mögliche zukünftige Nutzung beeinträchtigen könnten.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

C) Überlagerte Zonen

Gefahrenzone (Gf)

Art. 34

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

² In den Gefahrengebieten mit erheblicher Gefährdung (rot) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und/oder Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wiederaufgebaut werden. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird (das heisst, wenn der gefährdete Personenkreis nicht erweitert und die Sicherheitsmassnahmen verbessert werden). Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und/oder Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz und nach Beurteilung durch die zuständigen Behörden zulässig.

³ Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit mittlerer (blau) Gefährdung sind im Baubewilligungsverfahren sachgerechte Objektschutzmassnahmen festzulegen. Diese werden mit Auflagen sichergestellt.

⁴ 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.

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

Naturschutzzone 2 (Ns2)

Art. 35

¹ Die Naturschutzzone 2 bezweckt den Schutz naturnaher Flächen sowie der Randgebiete und der Umgebung besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

² Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Das Ausbringen von Dünger aller Art sowie von Klärschlamm ist nicht zulässig.

³ Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau von Bauten, die nicht der Bewirtschaftung dienen, sind nicht zulässig.

⁴ Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung u.dgl.) und Entwässerungen sind nicht zulässig.

⁵ Abweichende Bestimmungen aufgrund von Pflegeplänen gemäss Art. 32 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

Erholungs- und Freizeitzone (EF)

Art. 36

¹ 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

Abbau- und Deponiezone (ADN)

Art. 37

¹ In Nichtbauzonen gilt die Abbau- und Deponiezone als Überlagerung.

² Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen von Art. 28¹⁷.

³ 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.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe der entsprechenden Zoneneinteilung.

Archäologische Schutzzone (ASZ)

Art. 38¹⁸

¹ 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).

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

D) weitere Festlegungen

Quartierplanpflicht

Art. 39

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

Baulinien

Art. 40

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

¹⁷ Richtigerweise Art. 29a.

¹⁸ Mit RRB Nr. 140 vom 25. Oktober 2016 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen, mit RRB Nr. 414 vom 11. April 2017 genehmigt.

Ortsbildschutz

Art. 41

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

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

³ Bauvorhaben, 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)¹⁹ der kantonalen Fachstelle für Kultur- und Denkmalpflege zur Beurteilung zu unterbreiten.

Kulturobjekte

Art. 42

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

² 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. 43

¹ 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.

² Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann der Einwohnergemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Die Bewilligung von Eingriffen zur Beseitigung von Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen und für Rodungsbewilligungen obliegt jeweils den zuständigen Departementen.

³ Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege ist im Übrigen gewährleistet.

¹⁹ GDB 451.21

VII. Sondernutzungspläne

Quartierplan

Art. 44

¹ Der Quartierplan umfasst den Quartierserschliessungs- und den Quartiergestaltungsplan.

² Der Quartierserschliessungsplan 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.

³ 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

⁴ 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. 45

¹ 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.

² Sofern ein Quartiergestaltungsplan

- in den Zonen K2, W2 und WG2

3'000 m²

- in allen übrigen Zonen

4'000m²

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 eingliedert und zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile hat.

³ Unter denselben Voraussetzungen kann die zonengemässe 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.

⁴ 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.

⁵ 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. 46

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

² 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.

³ 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

¹ 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.

² Der Gemeinderat kann Richtlinien für Konkurrenzverfahren erlassen.

VIII. Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen

Abweichende Bestimmungen

Art. 48

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

- 5.0 m² für Wohnungen bis zu 2 1/2 Zimmern;
- 6.5 m² für Wohnungen mit 3 - 3 1/2 Zimmern;
- 8.0 m² für Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern

Ausnahmebewilligungen

Art. 49

¹ 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.

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

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

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

Beanspruchung öffentlichen Grundes

Art. 50

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

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

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

⁴ Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

Bauaufsicht

Art. 51

¹ 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 anzuzeigen:

- 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.

² Die Baukontrollen a) - e) haben in der Regel innert drei Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauhern, bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Die Behebung gerügter Mängel ist erneut schriftlich anzuzeigen und zu kontrollieren.

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

Kosten und Gebühren

Art. 52

¹ 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 CHF 100.00 bis CHF 200.00
- b) für übrige Bauvorhaben 2‰ der Bausumme, mindestens CHF 300.00
- c) für spezielle Aufwendungen wie Quartierpläne, Vorentscheide, Nachträge zu Baubewilligungen usw. werden die Kosten nach Aufwand durch den Einwohnergemeinderat festgelegt.

² Für Verfügungen und Entscheide im Einsprache- und im Wiedererwägungsverfahren kann der Einwohnergemeinderat eine Spruchgebühr von mindestens CHF 100.00 erheben.

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

Inkrafttreten

Art. 53

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

Hängige Verfahren

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.

Im Namen des Einwohnergemeinderates Alpnach

Der Gemeindepräsident:

Heinz Krummenacher

Der Gemeindeschreiber:

Urs Vogel

Von den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Alpnach erlassen am 28. Februar 2016.

Vom Regierungsrat genehmigt am 25. Oktober 2016 und 11. April 2017.

Anhang

Anhang 1: Kulturobjekte von lokaler Bedeutung

gestützt auf 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	Sonnmattweg 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
Renggpas	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. 44 und 45 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 Haupteerschliessung 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.

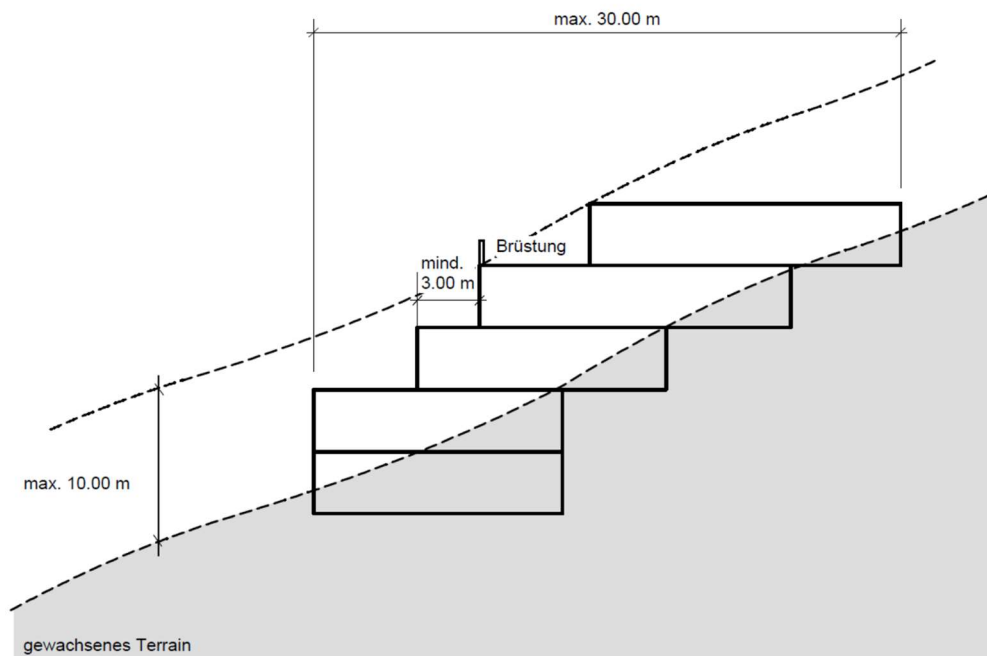
Als untergeordnete Erschliessung für eine untergeordnete Anzahl an Parkplätzen sind zwei zusätzliche Anschlüsse ab der Allmendstrasse möglich, wenn im Rahmen des Quartierplans nachgewiesen wird, dass die Allmendstrasse nicht ausgebaut werden muss.

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



Änderungstabelle

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Regierung	Änderung
28. Februar 2016	RRB Nr. 140 vom 25. Oktober 2016 und RRB Nr. 414 vom 11. April 2017	Erstfassung
21. Mai 2017	RRB Nr. 153 vom 24. Oktober 2017	Geändert Art. 14 Abs. 1 Art. 29a neu anstelle Art. 28 Eingefügt Art. 29a Abs. 5 und 7
19. Mai 2019	RRB Nr. 169 vom 19. November 2019	Geändert Art. 14 Abs. 1 Eingefügt Art. 25b