



Baureglement

6. Juli 2004

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Geltungsbereich	1
Art. 3 Zuständige Behörden, Baukommission	1
II. Planungsrecht	2
1. Kommunale Richtplanung	2
Art. 4 Kommunale Richtplanung	2
2. Kommunale Nutzungsplanung	2
a) Ortsplanung	2
Art. 5 Zonenpläne, Teilbebauungspläne	3
Art. 6 Zonenarten, Objekte	3
Art. 7 Dorfzone D	4
Art. 8 Wohnzonen allgemein	5
Art. 9 zweigeschossige Wohnzone W2B	5
Art. 10 Gewerbe- und Wohnzone GW3	5
Art. 11 Gewerbezone G	6
Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB	6
Art. 13 Weilerzone Grafenort WZ	6
Art. 14 Sondernutzungszone Kurpark SK	7
Art. 15 Klosterzone KL	7
Art. 16 Grünzone GR	7
Art. 17 Golfplatzzone GO	8
Art. 18 Campingzone C	8
Art. 19 Deponiezone DZ	9
Art. 20 Spezialvorschriften für Hotelbauten	9
Art. 21 Reservezone RZ	9
Art. 22 Landwirtschaftszone LW	10
Art. 23 Alpwirtschaftszone AW	10
Art. 24 Übriges Gebiet ÜG	10
Art. 25 Naturschutzzone NS	10
Art. 26 kommunale Kulturobjekte	11
Art. 27 kommunaler Naturschutz	11
Art. 28 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen	12
Art. 29 Wintersportzone WI (überlagernd)	12
Art. 30 Freihaltezone FZ (überlagernd)	12
Art. 31 Gefahrenzone GF (überlagernd)	12
Art. 32 Gewässerraumzone GWR (überlagernd)	13
Art. 33 Zone für naturnahe Bewirtschaftung NB (überlagernd)	13
b) Quartierplanung	14
Art. 34 Quartierplanpflicht	14
Art. 35 Voraussetzungen für Abweichung von der Zonenordnung	14
Art. 36 Umfang der Abweichungen von der Zonenordnung	14
Art. 37 Geltungsdauer	14
c) weitere Planungsinstrumente	15
Art. 38 Baulinien	15

III. Bauvorschriften	15
1. Materielle Bauvorschriften	15
Art. 39 Richtlinien	15
Art. 40 Bewilligungspflicht	15
Art. 41 Anbauten	16
Art. 42 Dachgestaltung	16
Art. 43 Aussenantennen	16
Art. 44 Reklameanlagen	16
Art. 45 Autofriedhöfe	16
Art. 46 Grenz- und Gebäudeabstand	17
Art. 47 Grenzabstand bei Klein- und Kleinstbauten	17
Art. 48 Strassenabstände	17
Art. 49 Abstand von öffentlichen Wegen	17
Art. 50 Gewässerabstand	17
Art. 51 Stacheldrahtzäune	18
Art. 52 Untergeschosse	18
Art. 53 Attikageschosse	18
Art. 54 Dachgeschoss	18
Art. 55 Kniestockhöhe	18
Art. 56 Geschoszahlberechnung in Hanglagen	19
Art. 57 Gebäudelänge	19
Art. 58 Gebäudegrundfläche für Hauptgebäude	19
Art. 59 Abstellflächen für Motorfahrzeuge: Anzahl	19
Art. 60 Abstellflächen für Motorfahrzeuge: Lage und Gestaltung	20
Art. 61 Verbot von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge	20
Art. 62 Ersatzlösungen für Abstellflächen	20
Art. 63 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen	20
Art. 64 Spielplätze und Gemeinschaftsbereiche	21
Art. 65 Lärmbelastete Gebiete	21
Art. 66 Unterhalt von Bauten und Anlagen	21
Art. 67 Besonnung, Belichtung, Belüftung	21
Art. 68 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes durch Private	22
Art. 69 Erschliessungsnorm	22
Art. 70 Ausfahrten	22
Art. 71 Ausnahmebewilligung	22
2. Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle und Gebühren	23
Art. 72 Schutz des Vermessungswerkes	23
Art. 73 Baugespanne und Ausschreibung	23
Art. 74 Baukontrolle	23
Art. 75 Gutachten	23
Art. 76 Gebühren	23
IV. Rechtsschutz	24
Art. 77 Beschwerde	24
V. Strafbestimmungen	24
VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen	24
Art. 78 Inkrafttreten	24

Anhang:

- 1 Liste der Naturschutzzonen
- 2 Liste der Naturobjekte
- 3 Intensitäten der gravitativen Prozesse

Abkürzungen:

- BauG: Baugesetz des Kantons Obwalden
BauV: Verordnung zum Baugesetz
BauR: Baureglement der Gemeinde Engelberg
LSV: Lärmschutz-Verordnung

Die Einwohnergemeinde Engelberg erlässt, gestützt auf Art. 17 des kantonalen Baugesetzes vom 12. Juni 1994, nachstehendes

Baureglement

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Hinweis auf das Baugesetz

Art. 1	Zweck und Geltungsbereich
Art. 2	Aufgaben und Organisation des Kantons
	a) Aufgaben
Art. 3	b) Kantonsrat
Art. 4	c) Regierungsrat
Art. 5	d) Zuständiges Departement
Art. 6	Aufgaben und Organisation der Gemeinden
	a) Aufgaben
Art. 7	b) Organisation

Art. 1 Zweck

Das Baureglement bezweckt, in Ergänzung zum Baugesetz, die Grundlagen für eine geordnete Besiedlung sowie für die Entwicklung der Wirtschaft und des Tourismus zu schaffen.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Es findet Anwendung auf alle der Bewilligungspflicht unterworfenen Bauten und Anlagen sowie sonstigen Massnahmen.

Art. 3 Zuständige Behörden, Baukommission

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes obliegen dem Gemeinderat.

² Der Gemeinderat wählt auf die verfassungsmässige Amtsdauer eine Baukommission. Diese behandelt Baugesuche von geringerer Bedeutung im Sinne von Art. 7 Abs. 3 BauG.

II. PLANUNGSRECHT

1. Kommunale Richtplanung

Hinweis auf Baugesetz:

Art. 8 Aufgabe und Verbindlichkeit

Art. 4 Kommunale Richtplanung

¹ Die Richtpläne legen die Planungsziele der Gemeinde in den Grundzügen dar. Sie bezeichnen insbesondere:

- die wünschbare Entwicklung des Tourismus
- die Anlagen zur Erschliessung der Bauzonen.

² Der Gemeinderat erarbeitet die Richtpläne und legt sie anschliessend während 30 Tagen öffentlich auf. Während der Planaufgabe kann sich jedermann zum Planentwurf äussern und Begehren stellen. Über derartige Begehren entscheidet der Gemeinderat mit dem Beschluss über den Richtplan.

³ Die Richtpläne sind für die Gemeindebehörden, jedoch nicht für die Grundeigentümer verbindlich.

⁴ Die materiellen Festlegungen der Richtpläne sind mit Rechtsmitteln nicht anfechtbar.

⁵ Bestehende Richtpläne sind neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen. Sie werden in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls überarbeitet.

⁶ Die Richtpläne können jederzeit auf dem Bauamt eingesehen werden.

2. Kommunale Nutzungsplanung

Hinweis auf Baugesetz:

Art. 9 Aufgabe und Verbindlichkeit
Art. 10 Grundlagen

a) Ortsplanung

Hinweis auf Baugesetz:

Art. 11 Aufgaben
Art. 12 Grundsätze der Zonenordnung
Art. 13 Grundnutzungszonen
Art. 14 Überlagerte Zonen
Art. 15 Ausnutzung
Art. 16 Mindestnutzung
Art. 17 Baureglement

Art. 5 Zonenpläne, Teilbebauungspläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und die weiteren Festlegungen innerhalb der Zonen (Quartierplangebiete, Aufstufungen, etc.) sind der Zonenplan Dorf (1:2'500), ergänzt durch die Teilbebauungspläne I und II (1:1'000), der Zonenplan Grafenort, der Zonenplan Golfplatz und der Zonenplan Landschaft (1:15'000) massgebend. Diese Pläne bilden einen Bestandteil dieses Baureglementes. Sie können jederzeit auf dem Bauamt eingesehen werden.

² Ausgaben von Zonenplänen und Teilbebauungsplänen in anderen Massstäben dienen bloss der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

³ Wo Zonengrenzen und weitere Festlegungen nicht mit Grundstücksgrenzen zusammenfallen, gelten zusätzlich zur Plandarstellung die dafür verwendeten Koordinaten.

Art. 6 Zonenarten, Objekte

Im Gemeindegebiet werden die folgenden Zonen und Objekte bezeichnet:

¹ Bauzonen:

- D Dorfzone
- W4 Viergeschossige Wohnzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W2A Zweigeschossige Wohnzone A
- W2B Zweigeschossige Wohnzone B
- GW3 Gewerbe- und Wohnzone
- G Gewerbezone
- ÖB Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- WZ Weilerzone Grafenort
- SK Sondernutzungszone Kurpark
- KL Klosterzone
- GR Grünzone
- GO Golfplatzzone
- C Campingzone
- DZ Deponiezone

² Nichtbauzonen:

- RZ Reservezone
- LW Landwirtschaftszone
- AW Alpwirtschaftszone
- ÜG übriges Gebiet

³ Schutzzonen / Schutzobjekte:

- NS Naturschutzzone
- kommunale Kulturobjekte
- kommunaler Naturschutz
- Hecken Feld- und Ufergehölze

4 Überlagerte Zonen

- WI Wintersportzone
- FZ Freihaltezone
- GF Gefahrenzone
- GWR Gewässerraumzone
- NB Zone für naturnahe Bewirtschaftung

Art. 7 Dorfzone D

¹ Der Charakter der gewachsenen Siedlungsstruktur der alten Ortsteile beim Bahnhof und in den Gebieten Dorfstrasse/Büel mit ihren eng aneinandergestellten, differenzierten Baukörpern und den ergänzenden Freiräumen ist zu wahren.

² In der Dorfzone sind Wohnbauten, Hotels, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie nicht oder mässig störende sonstige Geschäfts- und Gewerbebetriebe gestattet. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.

³ Die zulässige Überbauung ergibt sich aus den Teilbebauungsplänen I und II. Diese legen gebiets- bzw. grundstückswise fest:

- die zur Überbauung mit Hochbauten bestimmte Fläche (Überbauungsfläche),
- die Baubegrenzungslinien entlang von Strassen,
- die einzuhaltende Fassadenlänge,
- die offene oder geschlossene Bauweise,
- die zulässige Geschosszahl,
- die als Schutzobjekte zu erhaltenden Gebäude und Gebäudeteile.

⁴ Die Überbauungsfläche bestimmt, innerhalb welcher Begrenzung oberirdisch gebaut werden darf. Diese Begrenzung darf nur durch einzelne feste Gebäudevorsprünge und um höchstens 1 m überragt werden. Entlang von Strassen gelten besondere Baubegrenzungslinien; wo der Teilbebauungsplan es vorschreibt, sind Gebäude auf diese Linie oder die Strassengrenze zu stellen.

⁵ Soweit der Teilbebauungsplan nicht die offene Bauweise anordnet, ist das Zusammenbauen gestattet, ab 1. Obergeschoss jedoch nur auf eine Bautiefe von 15 m.

⁶ Die Firsthöhe darf in der ganzen Zone 20 m nicht übersteigen.

⁷ Die Fassaden der einzelnen Gebäude sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Bei geschlossener Bauweise sind sie untereinander gut zu differenzieren. Die Farbgebung ist bewilligungspflichtig. Sie ist auf die umliegenden Bauten und das Gesamtbild abzustimmen. Schaufenster sollen in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen.

⁸ Eine Nutzungsänderung von Freiräumen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung für andere als Grünflächen setzt voraus, dass hierfür ein sachlich begründetes Bedürfnis nachgewiesen und eine gute Einordnung gewährleistet ist.

⁹ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 8 Wohnzonen allgemein

¹ In den Wohnzonen sind ausser Wohnbauten nur gestattet:

- Hotels, Gast- und nicht störende Unterhaltungsstätten in den Zonen W4, W3, W2A und W2B.
- Nicht störende, weitere Geschäfts- und Gewerbebetriebe in den Zonen W4 und W3.

² Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.

³ Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	W4	W3	W2A	W2B
Vollgeschosse max.	4	3	2	2
Gebäudelänge für Hauptbauten max. (m)	27	22	22	15
Gebäudegrundfläche (m ²)	420	250	250	150
ES gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV	II	II	II	II
ES gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV	III	III	-	-

Art. 9 zweigeschossige Wohnzone W2B

¹ In der Zone W2B sind hinsichtlich der Einordnung in die landschaftliche Umgebung und der Gestaltung von Bauten und Umschwung erhöhte Anforderungen zu erfüllen.

² Die Gestaltung des Umschwunges bedarf der Bewilligung. Zur Gewährleistung einer guten Einordnung kann die Baubehörde Terrainveränderungen untersagen oder einschränken und eine bestimmte Bepflanzung vorschreiben.

Art. 10 Gewerbe- und Wohnzone GW3

¹ Zulässig sind Wohnbauten, Hotels, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie nicht oder mässig störende Betriebe.

² Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Gemischte Bauten und Gewerbebauten	Wohnbauten
Vollgeschosse max.	3	3
Gebäudelänge für Hauptbauten max. (m)	35	22
Gebäudegrundfläche (m ²)	500	250
ES gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV	III	III

³ Bei gemischten Bauten darf der auf das Wohnen entfallende Teil die Höchstmasse für Wohnbauten nicht überschreiten.

Art. 11 Gewerbezone G

¹ Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen.

² Wohnungen dürfen nur für Betriebsangehörige erstellt werden, deren dauernde Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Darüber hinaus dürfen Gemeinschafts- oder Einzelunterkünfte für das Personal bewilligt werden, doch darf ihre Gesamtfläche 10 % der effektiven Gesamtgeschossfläche der Bauten nicht überschreiten.

³ Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m. Sie darf mit einzelnen betriebsbedingten Aufbauten überschritten werden, wenn sie mit ihrer Fläche insgesamt nicht mehr als 10 % der Gebäudegrundfläche in Anspruch nehmen.

⁴ Der Gemeinderat legt die übrigen Gebäudedimensionen unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB

¹ Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche öffentlichen oder kurörtlichen Zwecken dienen.

² Der Gemeinderat legt die Gebäudedimensionen unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

³ Die Pflicht des Grundeigentümers zur zwangsweisen Abtretung seines Grundstückes sowie seine Rechte auf Entschädigung bei formeller und materieller Enteignung richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

⁴ Grundstücken in der Zone ÖB können innert 10 Jahren seit Erlass der Zone der Gemeinde heimgeschlagen werden. Die Entschädigung richtet sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt, in welchem die Zone in Kraft getreten ist. Dieses Recht besteht neben einem allfälligen Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung, doch hat sich der Grundeigentümer bereits erhaltene Vergütungen anrechnen zu lassen.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: II bzw. III, nach Massgabe der Bezeichnung im Zonenplan.

Art. 13 Weilerzone Grafenort WZ

¹ Zweck: Die Weilerzone Grafenort bezweckt die orts- und landschaftsbildgerechte Entwicklung von Grafenort.

² Nutzung: Landwirtschaft, Wohn- und Gewerbebetriebe

³ Geschoszahl: max. 2 Vollgeschosse

⁴ Bauweise: Neu-, Um- und Anbauten haben sich proportional, materialmässig und farblich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.

⁵ Quartierplanpflicht: Ersatz-, Neu- und wesentliche Umbauten sind nur basierend auf einem Quartierplan zulässig. Dieser regelt mindestens: Gestaltung der Bauten, Baufelder, Bauabstände, Firstrichtungen, Umgebungsgestaltung, Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 14 Sondernutzungszone Kurpark SK

¹ In der Sondernutzungszone Kurpark sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotel, das mindestens den geltenden Ansprüchen eines 4 Stern-Hotels entspricht
- Räume für Veranstaltungen und Tagungen
- Weitere kurörtliche Einrichtungen

² Betriebsbedingtes Wohnen ist zulässig.

³ Das Areal darf unter Berücksichtigung der gesetzlichen Abstände mit Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von 9.0 m überbaut werden. Diese Bauten dürfen jedoch in höchstens zwei Vollgeschosse unterteilt werden.

⁴ Der Bettentrakt eines Hotels darf über max. 1000 m² Grundfläche höchstens 3 zusätzliche Vollgeschosse aufweisen.

⁵ Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie städtebaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Erstellung eines Quartierplanes anordnen.

⁶ Der Gemeinderat kann bei ausgewiesener städtebaulicher und architektonischer Qualität von den Bestimmungen der Abs. 2 und 3 Abweichungen gestatten, wenn die Auswirkungen auf die Nachbarschaft gegenüber der zonengemässen Überbauung geringer sind.

⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 15 Klosterzone KL

¹ Die Klosteranlage ist in ihrer historischen Eigenart zu erhalten. Innerhalb der Klostermauern sind nur Bauten und Anlagen des Klosters Engelberg zulässig, welche sich dem bestehenden Baucharakter anpassen.

² Neubauten in der Umgebung der Klosteranlage dürfen deren Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

³ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 16 Grünzone GR

¹ Die Grünzone dient der

- Freihaltung von Freiflächen im Siedlungsgebiet,
- Schaffung und Erhaltung von Erholungs- und Freizeitanlagen mit überwiegendem Freiflächenbedarf,
- Der Freihaltung von Fluss- und Bachufern

² Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt und erweitert werden, welche der Bewirtschaftung der Freiflächen dienen und dem Zonenzweck nicht widersprechen. Der Gemeinderat legt die Gebäudedimensionen unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. In der Grünzone entlang von Gewässern darf der Bereich ausserhalb des gesetzlichen Gewässerabstandes als Aussenraum zur angrenzenden Bauzone genutzt werden.

³ Die Freiflächen sind bestimmungsgemäss zu unterhalten.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 17 Golfplatzzone GO

¹ Die Golfplatzzone ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes bestimmt.

² Die forstwirtschaftliche Bewirtschaftung und Nutzung über das Areal bleiben gewährleistet.

³ Im Rahmen der Erstellung des Golfplatzes sind ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen und anschliessend zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

⁴ Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Nutzung als Golfplatz sowie der zulässigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen und dazu notwendig sind. Wohnbauten sind nur für Betriebspersonal des Golfplatzes und der Landwirtschaft zulässig, soweit dessen Anwesenheit innerhalb des Golfplatzes notwendig ist. Die Bedürfnisse an Hochbauten für die Golfnutzung sind grundsätzlich mit den bestehenden Bauten abzudecken. Ersatz- und Ergänzungsbauten sind zulässig, soweit sie sich gut in die Landschaft einfügen. Vorbehalten bleiben insbesondere gewässerschutzrechtliche Beschränkungen.

⁵ Öffentliche Wanderwege sind auch während des Golfspiels gefahrlos begehbar zu halten.

⁶ Im Rahmen der Baubewilligung ist die zulässige Nutzung des Areals und der Gebäude in einem Plan in geeignetem Massstab verbindlich festzulegen. Insbesondere sind zu bezeichnen:

- Spielbereiche einschliesslich Neugestaltung des Geländes und Ausmass der Erdverschiebungen
- Standort, Fläche und Art bestehender naturnaher Strukturen (Bäume, Büsche, Hecken, Bäche etc.) und neuer ökologischer Ausgleichsflächen
- Landwirtschaftliche extensiv genutzte Flächen
- Bauten mit detaillierten Nutzungsangaben
- Erschliessung und Parkierung
- Realisierungsetappen
- Ver- und Entsorgung

⁷ Weitere Details der Bewirtschaftung und Nutzung des Areals sind in einem Reglement zu umschreiben, welches vom Gemeinderat zu genehmigen ist.

⁸ Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 18 Campingzone C

¹ Die Zone C ist für die Anlage und Erweiterung von Campingplätzen bestimmt.

² In dem gefährdeten Teil der Zone ist der Aufenthalt nur in den vom Gemeinderat freigegebenen Zeiten gestattet.

³ Im stark gefährdeten Zonenteil sind die feste bauliche Einrichtung und die dauernde Platzierung von Wohnwagen auf Standplätzen nicht zulässig.

⁴ Der Gemeinderat legt die Dimensionen für zulässige Bauten und Anlagen unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 19 Deponiezone DZ

¹ Die Deponiezone dient der geordneten Ablagerung von Materialien.

² Mit dem Gesuch für die Deponie von Materialien ist ein Rekultivierungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung des Terrains sowie die Massnahmen für den ökologischen Ausgleich beinhaltet.

³ Bei der Bewilligung von Deponien in Deponiezone kann der Gemeinderat insbesondere bezüglich Erschliessung, Immissions- und Einsichtschutz, Etappierung, Rekultivierung und Sicherheit Auflagen machen.

⁴ Der Gemeinderat kann vom Deponiehalter eine Kautions verlangen, welche die Sicherstellung der Auflagen garantiert.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 20 Spezialvorschriften für Hotelbauten

¹ In den Zonen W4, W3, W2A und GW3 dürfen Hotelbauten die zonengemässen Höchstmasse wie folgt überschreiten:

- Die Geschosszahl um 1 Vollgeschoss,
- die Gebäudelänge um 50% (jedoch nur im Erdgeschoss),
- die Gebäudegrundfläche um 100% (jedoch nur im Erdgeschoss).

² Als Hotels im Sinne dieser Bestimmungen gelten Beherbergungsbetriebe mit mindestens:

- einem Speise- oder Frühstückssaal mit einer Sitzplatzzahl von wenigstens 50% der Gastbetten,
- den für die kollektive Verpflegung in diesem Umfange erforderlichen Nebenräumen,
- Gemeinschaftsräume für die Hotelgäste von angemessener Grösse.

³ Diese Räume dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden. Die Errichtung von Appartements mit Begründung von Stockwerkeigentum ist zulässig. Voraussetzung ist, dass der hotelmässige Betrieb sichergestellt ist und höchstens ein Viertel der auf die Beherbergung entfallenden Fläche frei veräussert wird. Die nachträgliche Umwandlung von Hotelzimmern in Appartements ist bewilligungspflichtig und den gleichen Einschränkungen unterworfen.

⁴ In den Zonen W4, W3, W2A, W2B und GW3 dürfen als Gast- und Unterhaltungsstätten genutzte Erdgeschosse die zonengemässe Gebäudelänge und Gebäudegrundfläche wie Hotelbauten überschreiten. Die sonstigen Erleichterungen für Hotelbauten gelten für sie jedoch nicht.

⁵ Die Erleichterungen für Hotels, Gast- und Unterhaltungsstätten werden nur gewährt, wenn sich die Bauten gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einordnen.

Art. 21 Reservezone RZ

¹ Die Reservezone umfasst Land, auf welchem bei ausgewiesenem Bedarf die Bauzone erweitert werden kann.

² Soweit keine einschränkenden Nutzungsvorschriften festgelegt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Der Neubau landwirtschaftlicher Bauten ist nicht zulässig.

³ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 22 Landwirtschaftszone LW

¹ Für die Landwirtschaftszone gelten die bundesrechtlichen und kantonalen¹ Vorschriften.

² Zulässige Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Standortwahl, Gebäudedimension und -proportionen, Material- und Farbwahl ins Landschaftsbild einzufügen. Für Silobauten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten.

³ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 23 Alpwirtschaftszone AW

¹ Die Alpwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die oberhalb des Viehwirtschaftskatasters liegen und als Sömmerungsweiden, -wiesen oder als Heuplanken bewirtschaftet werden. Die alpwirtschaftliche Nutzung soll standort- und sachgerecht erfolgen.

² In Bezug auf die Bewirtschaftung gelten die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtsgrundlagen.²

³ Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit der Alpwirtschaft stehen, für die Bewirtschaftung erforderlich und den Betrieb sinnvoll angeordnet sind.

⁴ Zulässige Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Standortwahl, Gebäudedimension und -proportionen, Material- und Farbwahl ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ Für die Abgrenzung zwischen Alpwirtschaftsflächen und Wald bzw. Gehölze bleibt eine Waldfeststellung im Sinne des Waldgesetzes vorbehalten.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 24 Übriges Gebiet ÜG

¹ Das übrige Gebiet umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann.

² Soweit es sich nicht um Verkehrsflächen handelt und keine einschränkende Nutzungsvorschriften festgelegt sind, gelten die Bestimmungen der Alpwirtschaftszone.

³ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 25 Naturschutzzone NS

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.

¹ Art.23 Abs. 4 Bauverordnung:

"Bei allen Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone prüft das zuständige Departement, ob sie eine Ausnahmegewilligung benötigen; es ist für die Erteilung dieser Ausnahmegewilligung zuständig."

² Landwirtschaftsgesetzgebung, Alpgesetz

² Nicht zulässig sind insbesondere:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- Erstellen von neuen Wegen und Leitungen,
- Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen, Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände.

³ Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, legt der Gemeinderat Nutzung und Pflege in Verträgen mit den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen fest. Sie dürfen dem Schutzziel nicht widersprechen.

⁴ Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

⁵ Ausnahmen von diesen Zonenbestimmungen können gemacht werden:

- im Interesse der Schutzziele
- zur Gewährleistung der bisherigen Landwirtschaft
- wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 26 kommunale Kulturobjekte

¹ Der Gemeinderat bezeichnet schützenswerte Kulturobjekte nach Anhören der zuständigen kantonalen Fachstelle sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeinde öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.

² Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Grundeigentümer fest. Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

³ Umbauten und Renovationen von Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass die architektonische und die kulturelle Bedeutung des Objektes gewahrt bleiben.

⁴ Die Gemeinde kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von schützenswerten Objekten Beiträge gemäss Art. 17 Denkmalschutzverordnung entrichten.

Art. 27 kommunaler Naturschutz

¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang zum Baureglement aufgelisteten Naturobjekte sind im Sinne von Art. 3 Abs. 3 Naturschutzverordnung geschützt.

² Es gelten die Bestimmungen von Art. 13 Naturschutzverordnung.

Art. 28 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

¹ Die bestehenden Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Baumgruppen sind durch die Naturschutzverordnung⁴ geschützt.

² Die Pflege ist Sache des Grundeigentümers. Eingriffe in den Bestand (Fällen von Hochstämmen, Schneiden der Hecken auf den Stock) bedürfen jedoch der Bewilligung des zuständigen Revierförsters. Gefällte Hochstämmen sind zu ersetzen.

³ Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| ▪ Hochbauten aller Art | 5.0 m |
| ▪ Abgrabungen gegenüber Hochstämmen | 3.0 m |
| ▪ Abgrabungen gegenüber Gebüsch | 2.0 m |
| ▪ Aufschüttungen | 1.0 m |

Art. 29 Wintersportzone WI (überlagernd)

¹ Die Wintersportzone dient zur Sicherung der notwendigen Flächen für die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Tourismusgebietes Engelberg, insbesondere der Skiabfahrtsgebiete.

² Sie überlagert andere Nutzungszonen sowie den Wald und ergänzt deren Bestimmungen. Die land-, alp- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

³ Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, welche die Ausübung des Skisports gefährden, sind nicht zulässig. Bauten und Anlagen für die Entwicklung des Tourismusgebietes Engelberg sind nur basierend auf dem vom Gemeinderat erlassenen touristischen Feinkonzept gestattet, wobei zur Sicherung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes die kantonale Fachstelle frühzeitig zu konsultieren ist.

⁴ Der Gemeinderat legt die Gebäudedimensionen unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

⁵ Die Entschädigungspflicht für die Auferlegung dieser Eigentumsbeschränkungen richtet sich nach den Bestimmungen über die materielle Enteignung. Für Kosten, welche der Gemeinde aus der Sicherung des Geländes für touristische Anlagen erwachsen, steht ihr ganz oder teilweise der Rückgriff auf die interessierten Unternehmungen oder Vereinigungen zu.

Art. 30 Freihaltezone FZ (überlagernd)

¹ Die Freihaltezone dient zur Sicherung von Aussichtslagen (Lusthaushubel)

² Die Freihaltezone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.

³ Bauten, Anlagen und Einfriedungen, welche die Aussicht behindern, sind nicht zulässig.

Art. 31 Gefahrenzone GF (überlagernd)

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

⁴ Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz vom 3. März 1990, Art. 15

² In den Gefahrengebieten mit erheblicher Gefährdung (rot) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und/oder Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und/oder Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz und nach Beurteilung durch die zuständigen kantonalen Stellen zulässig.

³ Bei Bauvorhaben innerhalb von Gebieten mit mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdung sind im Baubewilligungsverfahren sachgerechte Objektschutzmassnahmen festzulegen. Diese werden mit Auflagen sichergestellt. Massgebend ist die Tabelle „Intensitäten der gravitativen Prozesse“. Anhang 3

⁴ Der Nachweis, dass dem Schutz vor den Naturgefahren genügend Rechnung getragen wird, ist vom Gesuchsteller zuhanden der Baubewilligungsbehörde zusammen mit dem Baugesuch zu erbringen

Art. 32 Gewässerraumzone GWR (überlagernd)

¹ Die Gewässerraumzone umfasst Gewässerbett, die Uferböschungen und daran anschliessenden Uferbereiche.

² Die Gewässerraumzone dient dem Schutz vor Hochwasser und der Sicherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers

³ Das Erstellen von neuen Hochbauten, Strassen, Abstellplätzen, Deponien und dergleichen innerhalb der Gewässerraumzone ist mit Ausnahme von unversiegelten Flurstrassen und Fusswegen nicht gestattet. Terrainveränderungen sind nur zulässig, sofern sie dem Zweck der Gewässerraumzone dienlich sind

⁴ Bestand und Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sind gewährleistet. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden.

Art. 33 Zone für naturnahe Bewirtschaftung NB (überlagernd)

¹ Die Zone für naturnahe Bewirtschaftung bezweckt die Schaffung, Erhaltung und fachgerechte Pflege ökologisch wertvoller Gebiete im Bereich der Golfplatzzone und unmittelbar daran angrenzend.

² Sie überlagert die Golfplatzzone und Teile des angrenzenden Waldes.

³ Die Zonenfläche muss sowohl im Land wie im Wald naturnah und extensiv bewirtschaftet werden. Es ist ein abgestufter Waldrandbereich mit einem harmonischen Übergang von einem Krautsaum über Gebüsch zu den Hochstammbäumen zu schaffen.

⁴ Eine extensive touristische Nutzung ist zulässig, soweit dadurch der ökologische Wert der Zone nicht geschmälert wird.

⁵ Details zur Bewirtschaftung und Nutzung des Areal sind in Absprache mit dem zuständigen kantonalen Amt in einem Reglement zu umschreiben, welches vom Gemeinderat zu genehmigen ist.

b) Quartierplanung

Art. 34 Quartierplanpflicht

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Quartierplan entsprechen.

² Für die einzelnen Gebiete bestehen die folgenden inhaltlichen Mindestanforderungen:

- Gebiet A: Gestaltung gegenüber Strasse und Bahn, Lärmschutz
- Gebiet B: Gestaltung gegenüber der Strasse, Lärmschutz, Ufergestaltung und -nutzung
- Gebiet C: Lage und Stellung der Bauten, Erschliessung, Fusswege, Ufergestaltung und -nutzung.

Art. 35 Voraussetzungen für Abweichung von der Zonenordnung

¹ Quartierpläne dürfen von der Regelbauweise abweichen, wenn sie die Mindestflächen gemäss Abs. 2 einhalten und gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile resultieren, wie:

- Gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Hohe gestalterische und wohngyienische Qualität,
- Ausscheiden grösserer zusammenhängender Grünflächen, welche sinnvoll genutzt werden,
- möglichst gute Trennung von Fahr- und Fussgängerverkehr,
- zweckmässige Zusammenfassung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge möglichst unter Terrain.

² Die Mindestfläche für Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beträgt:

- in den Zonen W3, W2A, und GW3 5000 m² anrechenbare Landfläche
- in der Zone W2B 3000 m² anrechenbare Landfläche

Besteht eine Pflicht zur Erstellung eines Quartierplanes, so ist keine Mindestfläche erforderlich.

Art. 36 Umfang der Abweichungen von der Zonenordnung

¹ Abweichungen von der Regelbauweise sind möglich betreffend Fassadenlänge, Gebäudegrundfläche, Gebäudeabstand, Dach- und Fassadengestaltung.

² Für einen Teil der Gebäude, die gesamthaft nicht mehr als die Hälfte der Bruttowohnfläche des Planungsgebietes umfassen, kann die zonengemässe Geschosshöhe um max. ein Vollgeschoss erhöht werden.

³ Terrassenhäuser sind nur im Rahmen eines Quartierplanes zulässig.

Art. 37 Geltungsdauer

Der Gemeinderat legt die Geltungsdauer von Quartierplänen im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BauG beim Erlass oder der Genehmigung fest.

c) weitere Planungsinstrumente

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 23	Baulinien
Art. 24	Landumlegung

Art. 38 Baulinien

¹ Bestehende Bauten, die über die Baulinie hinausragen, dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Bautätigkeiten können in begründeten Ausnahmefällen gegen Mehrwert-Revers bewilligt werden. Dieser ist im Grundbuch anzumerken.

² Bauten und Anlagen sind innerhalb des Baulinienabstandes nur zulässig, soweit sie dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen und die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

III. BAUVORSCHRIFTEN

1. Materielle Bauvorschriften

Art. 39 Richtlinien

Die vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), vom Verein Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA) herausgegebenen Normen und Empfehlungen gelten als Richtlinien bei der Handhabung dieses Reglementes.

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 34	Baubewilligungspflicht
---------	------------------------

Art. 40 Bewilligungspflicht

In Ergänzung zu Art. 24 BauV unterliegen der baurechtlichen Bewilligungspflicht:

- Der Abbruch von Gebäuden in der Dorfzone
- Ausstattungen, Geländeänderungen und Nebenanlagen im Sinne von Art. 43, 44, 59 und 64 BauR.

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 35	Baureife
Art. 36	Arten von Bauten
Art. 37	Einordnung von Bauten und Anlagen

Art. 41 Anbauten

Anbauten im Sinne von Art. 36 BauG dürfen gesamthaft die Fläche von 80 m² nicht übersteigen.

Art. 42 Dachgestaltung

¹ In der DZ muss die Dachneigung innerhalb eines Winkelbereiches von 20° bis 45° (alte Teilung) liegen. In allen anderen Zonen sind nur Dachneigungen zwischen 20° und 35° zulässig.

² Für Kleinbauten im Sinne von Art. 36 Abs. 2 BauG kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

³ Dachaufbauten und –einschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁴ Glänzende Materialien sind nur gestattet, sofern sie eine natürliche dunkle Patina ansetzen.

⁵ Die Verwendung von Profilblechen und Welleternit sowie Dachneigungen unter 20° sind nur in den Zonen G und ÖB, für Gewerbebauten in der Zone GW3 und für landwirtschaftliche Betriebsbauten zulässig.

⁶ Pultdächer sind in der DZ und in der W2B nicht gestattet.

Art. 43 Aussenantennen

Aussenantennen sind wo möglich zusammenzulegen. Wo der Ortsbildschutz es erfordert, kann die Baubehörde die Erstellung von Einzelanlagen verbieten.

Art. 44 Reklameanlagen

¹ Aussenreklamen und ähnliche Vorrichtungen, wie Leuchtschriften, Scheinwerfer, Schaukästen und Warenautomaten dürfen weder die Verkehrssicherheit, noch das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen und auch sonst nicht zu Belästigungen führen. Bewegliche Lichtreklamen, Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind verboten.

² Zulässig sind Reklameanlagen üblicher Aufmachung und Grösse, welche der Kennzeichnung des eigenen Geschäftsbetriebes oder der Anpreisung darin geführter Waren dienen und auf der Geschäftsliegenschaft selbst oder einem direkt angrenzenden Grundstück angebracht sind.

³ Für Betriebe mit besonders grosser touristischer Bedeutung kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Art. 45 Autofriedhöfe

Autofriedhöfe sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 38	Abstandsvorschriften
	a) Grenz- und Gebäudeabstände
Art. 39	b) bei Kleinbauten und Kleinstbauten
Art. 40	c) gegenüber Strassen, Gewässern und Wäldern
Art. 41	d) weitere Abstandsbestimmungen
Art. 42	e) Berechnung der Abstände

Art. 46 Grenz- und Gebäudeabstand

¹ Der minimale Grenzabstand beträgt für Hauptbauten

- mit ein oder zwei Vollgeschossen 5 m
- mit drei Vollgeschossen 6 m
- mit vier Vollgeschossen 7 m

In der Dorfzone gelten um 2m reduzierte Grenzabstände.

² Als Gebäudeabstand ist die Summe der jeweiligen Grenzabstände einzuhalten. Bei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück errechnet sich der Gebäudeabstand, als wenn eine Grenze zwischen den Gebäuden bestehen würde.

Art. 47 Grenzabstand bei Klein- und Kleinstbauten

¹ Bei Kleinbauten im Sinne von Art. 36 Abs. 2 und 3 BauG (An- und Nebenbauten) beträgt der Grenzabstand mindestens 2.5 m.

² Bei Kleinstbauten im Sinne von Art. 36 Abs. 4 BauG beträgt der Grenzabstand mindestens 1.50 m.

³ Anbauten dürfen bis 1.50 m an die Grenze gestellt werden, wenn das Gebäude an welches angebaut wird aufgrund alten Rechts näher als 5.0 m an der Grenze steht.

Art. 48 Strassenabstände

¹ Wo kein genehmigter Quartier- oder Baulinienplan vorliegt, haben ober- und unterirdische Gebäude vom Fahrbahnrand mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- von Hauptverkehrsstrassen 8.0 m
- von Sammelstrassen 6.0 m
- von allen übrigen Strassen 5.0 m
- von allen Strassen in der W2B 4.0 m

² An öffentlichen Strassen haben Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen mindestens ein Lichtraumprofil mit folgenden Abmessungen einzuhalten:

- Breite: beidseitig 0.50 m ab Belagsrand.
- Höhe: 4.30 m ab Belagsoberfläche

Art. 49 Abstand von öffentlichen Wegen

¹ Von öffentlichen Wegen ist ein Mindestabstand von 3.0 m einzuhalten. Art. 41 Abs. 1 BauG ist sinngemäss auch auf den Abstand von Wegen anzuwenden.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Grenzabstand.

Art. 50 Gewässerabstand

¹ Wo kein genehmigter Quartier- oder Baulinienplan vorliegt, haben ober- und unterirdische Gebäude vom Aawasser einen Abstand von mindestens 10.0 m, von allen übrigen Gewässern einen solchen von mindestens 4.0 m einzuhalten.

²In Abweichung zu Art. 42 Abs. 6 BauG wird der Gewässerabstand entlang des Aawassers ab Grundstücksgrenze gemessen. (Vorbehalten bleiben strengere Bestimmungen gemäss Art. 42 Abs. 6 BauG)

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 43 Einfriedungen und Böschungen

Art. 51 Stacheldrahtzäune

Stacheldrahtzäune entlang von Strassen und öffentlichen Wegen sind verboten. Stacheldrahtzäune zwischen benachbarten Grundstücken innerhalb oder angrenzend an Bauzonen bedürfen des schriftlichen Einverständnisses des Nachbarn.

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 44 Gebäudemasse

a) Grundsatz

Art. 45 b) Berechnung

Art. 52 Untergeschosse

¹Untergeschosse dürfen auf keiner Fassadenseite, gemessen bis OK Rohdecke um mehr als 1.2 m über den gewachsenen Boden oder das zum Ausgleich natürlicher Geländeunebenheiten geringfügig aufgeschüttete Terrain herausragen. In Hanglagen genügt, dass das Mass in der Mitte der Fassade eingehalten ist, wenn die über 1.2 m in Erscheinung tretenden Teile des Untergeschosses durch Terrainaufschüttungen abgedeckt werden.

²Ein Freilegen von Garagen und Untergeschossen ist nur für Eingänge und Garagen bis zu 6.0 m gestattet oder höchstens einen Drittel der Gebäudelänge, wenn diese 18.0 m übersteigt.

Art. 53 Attikageschosse

Attikageschosse sind um das Mass der Höhe ihrer Aussenwände von der Hauptfassade zurückzusetzen. Ausnahmen sind zulässig für Treppenhäuser, Liftschächte, Kamine und Lüftungsbauten.

Art. 54 Dachgeschoss

Ist die zulässige Anzahl Vollgeschosse erreicht, so können mehrere Dachgeschosse genutzt werden, sofern dies unter Einhaltung der max. Kniestockhöhe, der zulässigen Dachneigung sowie der Bestimmungen von Art. 45 Abs. 6 BauG möglich ist.

Art. 55 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist die Höhe ab Oberkante Rohdecke im Wohnbereich bis Oberkante Kniepfette. Ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe maximal 0.6 m betragen.

Art. 56 Geschoszberechnung in Hanglagen

Einem Gebäude direkt vorgelagerte Stützmauern, Garagen oder andere Kunstbauten, welche falseits als Teil eines Gebäudes in Erscheinung treten, werden in Hanglagen bei der Berechnung der Geschoszahl mitgezählt, sofern nicht durch geeignete Massnahmen, wie Staffelung oder Bepflanzung, verhindert wird, dass die Wirkung eines Geschosses entsteht.

Art. 57 Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt bei rechteckigen Gebäuden die längere Aussenseite, bei anderen Grundrissformen die längere Seite des kleinsten, den Gebäudegrundriss umschreibenden Rechteckes.

² Zur zonengemässen Gebäudelänge kann für Anbauten i.S. von Art. 36 Abs. 2 BauG ein Zuschlag von 3 m geltend gemacht werden. Bei der Berechnung der Gebäudelänge mit Anbauten werden diese soweit berücksichtigt, als sie aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragen.

³ Seitlich an ein Gebäude anschliessende Stütz- oder Futtermauern, welche wie dessen Fortsetzung wirken, werden bei der Berechnung der Gebäudelänge wie Anbauten mitgezählt, sofern nicht durch geeignete Massnahmen, wie Unterbrechung, Staffelung oder Bepflanzung, verhindert wird, dass sie als Gebäudeteil in Erscheinung treten.

Art. 58 Gebäudegrundfläche für Hauptgebäude

Massgebliche Gebäudegrundfläche ist die durch die senkrecht auf den Boden projizierte Gebäudeumfassung gebildete Fläche des Hauptgebäudes.

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 46 Abstellflächen für Fahrzeuge

Art. 59 Abstellflächen für Motorfahrzeuge: Anzahl

¹ Bei der Erstellung, dem Umbau oder der Nutzungsänderung von Bauten sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und ihrem Zweck dauernd zu erhalten. Die erforderliche Anzahl beträgt mindestens:

- | | |
|------------------------------------------------------------|------------------------|
| ▪ pro Wohnung bis 130 m ² Bruttogeschossfläche | 1 Abstellplatz |
| ▪ je weitere 100 m ² Bruttogeschossfläche | 1 Abstellplatz |
| ▪ bei Mehrfamilienhäusern pro 4 Wohnungen zusätzlich | 1 Besucherabstellplatz |
| ▪ bei Hotels/Motels: pro 2.5 Betten | 1 Abstellplatz |
| ▪ bei Restaurants (ohne Hotelspeisesäle): pro 5 Sitzplätze | 1 Abstellplatz |

Bruchteile von Abstellplatz-Einheiten sind aufzurunden.

² Für die übrigen Bauten und Anlagen legt der Gemeinderat die erforderliche Zahl nach Massgabe des voraussichtlichen Bedarfs von Fall zu Fall fest, wobei er die Normen des VSS als Richtlinie berücksichtigt.

³ Bei Umbauten und Nutzungsänderungen sind nur die von Änderungen betroffenen Flächen in die Bedarfsberechnung einzubeziehen.

Art. 60 Abstellflächen für Motorfahrzeuge: Lage und Gestaltung

¹ Die Abstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen.

² Bei Wohnhäusern ist wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung, bei Hotels/Motels sind mindestens die Hälfte des Bedarfs an Parkplätzen gedeckt anzulegen.

Art. 61 Verbot von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge

¹ In der Zone D sowie in der Umgebung von Schutzobjekten kann die Errichtung von Parkplätzen im Freien, für welche erhaltenswerte Freiräume geopfert werden müssen oder die den Schutzzweck beeinträchtigen könnten, untersagt werden.

² Für Parkplätze, die auf Grund eines solchen Verbotes nicht erstellt werden können, ist keine Ersatzabgabe gemäss Art. 62 BauR zu leisten.

Art. 62 Ersatzlösungen für Abstellflächen

¹ Ist dem Baupflichtigen die Erstellung der erforderlichen Anzahl Fahrzeugabstellplätze nicht möglich oder zumutbar, kann er sich an einer privaten oder öffentlichen Gemeinschaftsanlage beteiligen, wenn mit der Erstellung in nützlicher Entfernung vom Baugrundstück innert fünf Jahren gerechnet werden kann.

² Entfällt auch diese Möglichkeit, hat er der Gemeinde eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Deren Höhe soll dem Vorteil entsprechen, der bei vergleichbaren Verhältnissen einem Eigentümer aus der Befreiung von der Erstellungspflicht in der Regel erwächst und dem Umstand Rechnung tragen, ob die Abstellplätze offen oder gedeckt hätten angelegt werden müssen. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Bemessung der Ersatzabgabe, welches dem obligatorischen Referendum untersteht.

³ Die Ersatzabgaben sind zur Schaffung öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Sie sind anteilmässig zurückzuerstatten, wenn der Pflichtige nachweist, dass er sich nachträglich an einer Gemeinschaftsanlage, die seinen Bedürfnissen dient, beteiligt hat. Das Recht, die Rückerstattung zu verlangen, erlischt jedoch mit Ablauf von 10 Jahren seit Leistung der Ersatzabgabe.

⁴ Die Baubehörde kann verlangen, dass die Verpflichtung zu Ersatzlösungen vor Baubeginn in geeigneter Weise sicherzustellen ist.

Art. 63 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat pro Wohnung mindestens 3 m² zu betragen.

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 47 Spielplätze und Gemeinschaftsbereiche

Art. 64 Spielplätze und Gemeinschaftsbereiche

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind geeignete Spielplätze von mindestens 10 % der Bruttowohnfläche zu erstellen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

² Bei Mehrfamilienhaus-Überbauungen mit mehr als 24 Wohnungen sind mindestens 10 % der Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche wetterunabhängig zu gestalten.

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 48 Sicherheit und Gesundheit

Art. 65 Lärmbelastete Gebiete

Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Immissionsgrenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 31 LSV, besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und beim zuständigen kantonalen Amt ein Gesuch um Erleichterung einzureichen.

Art. 66 Unterhalt von Bauten und Anlagen

¹ Grundstücke und alle sich darauf befindlichen Bauten, Gegenstände und Anlagen, einschliesslich Einfriedungen, sind in gutem baulichen Zustand zu erhalten.

² Die Baubehörde kann verlangen, dass abgebrannte oder zerfallene Gebäude vom Eigentümer binnen Frist abzuräumen sind und das Terrain wieder herzustellen ist.

³ Bei Misständen, welche eine Gefährdung oder Verunstaltung bewirken oder ein öffentliches Ärgernis erregen, ist der Grundeigentümer verpflichtet, innert angemessener Frist die zum Schutz der Sicherheit von Personen und Sachen oder zur Wahrung des Orts- und Strassenbildes erforderliche Abhilfe zu schaffen.

Art. 67 Besonnung, Belichtung, Belüftung

Dem längeren Aufenthalt von Menschen dienende Räume müssen ihrem Zweck entsprechend belichtet und belüftet sein. Die Fensterfläche hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen.

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 49 Energieverwendung

Art. 50 Behindertengerechtes Bauen

Art. 51 Beanspruchung öffentlichen Grundes, Duldung öffentlicher Einrichtungen

Art. 68 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes durch Private

¹ Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes der Gemeinde für Bauarbeiten, Bauinstallationen, Leitungen oder sonstige private Zwecke, die über den Gemeingebrauch hinausgeht, bedarf der Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligungspflicht zur Benützung kantonalen öffentlichen Grundes richtet sich nach dem kantonalen Recht.

² Eine Bewilligung ist mit den erforderlichen Auflagen zum Schutze des öffentlichen Grundes, der Benutzer und Dritter, insbesondere zur Wiederherstellung auf Kosten des Gesuchstellers zu verbinden.

³ Für die Benützung kann eine Entschädigung gefordert werden.

Art. 69 Erschliessungsnorm

¹ Für Gebiete mit weniger als 20 Wohneinheiten genügt als Zufahrt eine Mischverkehrsfläche von 3.5 m Breite gemessen ab Fahrbahnrand mit einzelnen Kreuzungsmöglichkeiten.

² Für Gebiete mit mehr als 20 Wohneinheiten legt der Gemeinderat die Dimension der strassenmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, der topografischen Situation sowie der Bedeutung der Strasse und der Verkehrsabläufe fest.

³ Die höchstzulässige Steigung für neue Erschliessungsstrassen beträgt 12 Prozent, in den Kurven am inneren Fahrbahnrand gemessen.

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 52 Verkehrsabwicklung

Art. 70 Ausfahrten

In Abweichung zu Art. 52 Abs. 3 BauG dürfen Ausfahrten von Garagen nicht mehr als 15 % Neigung aufweisen.

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 53 Ausnahmbewilligung

Art. 71 Ausnahmbewilligung

In Ergänzung des Art. 53 BauG kann der Gemeinderat für provisorische Bauten Ausnahmen von den Vorschriften des Baureglements bewilligen.

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 54 Bestandesgarantie

a) Grundsatz

Art. 55 b) Erweiterung innerhalb der Bauzone

Art. 56 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

2. Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle und Gebühren

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 57	Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle
Art. 58	Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes
Art. 59	Gebühren

Art. 72 Schutz des Vermessungswerkes

Über die Entfernung oder Versetzung von Vorrichtungen der Vermessung, wie Marksteine oder Vermessungspunkte, die im Zusammenhang mit Bauarbeiten erforderlich sind, entscheidet der Grundbuchgeometer. Gesuche sind rechtzeitig, in der Regel vor Baubeginn, zu stellen.

Art. 73 Baugespanne und Ausschreibung

Baugespanne sind spätestens innert zwei Monaten nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches zu entfernen. Baugespanne, die unabhängig von Baugesuchen aufgestellt werden, sind innert dreissig Tagen seit Errichtung wieder abzubauen.

Art. 74 Baukontrolle

¹ Die Baubehörde prüft, ob die Bauausführung den Vorschriften und den bewilligten Plänen entspricht. Zu diesem Zweck ist dem Bauamt der Stand der Bauarbeiten rechtzeitig wie folgt zu melden:

- Erstellen des Schnurgerüstes
- Anschlüsse an Werkleitungen (vor dem Eindecken), insbesondere Bauwasser, Wasser und Kanalisation
- Fertigstellung des Rohbaus
- Bauvollendung vor dem Bezug

² Die Kontrollen sind innert drei Arbeitstagen nach Eingang der Meldung durchzuführen. Die Folgen, die aus versäumter Meldung entstehen, trägt der Bauherr.

³ Von den bewilligten Plänen darf bei der Bauausführung nicht abgewichen werden. Abänderungen sind der Baubehörde vor Beginn der Ausführung anzuzeigen; sind sie wesentlich, ist für sie das Bewilligungsverfahren zu wiederholen.

Art. 75 Gutachten

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Quartierplänen und zur Abklärung wichtiger Baufragen auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beiziehen.

Art. 76 Gebühren

Der Gemeinderat legt die Gebühren in einem Gebührentarif fest, welcher dem fakultativen Referendum unterliegt.

IV. RECHTSSCHUTZ

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 60	Rechtsschutz
	a) Legitimation
Art. 61	b) Rechtsmittel

Art. 77 Beschwerde

¹ Gegen Entscheide und Verfügungen der Gemeindebehörde, welche in Anwendung des kantonalen Baugesetzes, dieses Reglementes sowie seiner Ausführungserlasse ergehen, kann innert 20 Tagen seit ihrer Zustellung schriftlich und begründet Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden.

² Gegen Beschlüsse der Baukommission gemäss Art. 3 Absatz 2 dieses Reglementes kann innert 20 Tagen Einsprache beim Gemeinderat erhoben werden.

V. STRAFBESTIMMUNGEN

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 62	Strafen
---------	---------

VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Hinweis auf das Baugesetz:

Art. 63	Anpassung an das neue Recht und Weitergeltung bisherigen Rechts
Art. 64	Hängige Verfahren
Art. 65	Änderung bisherigen Rechts
Art. 66	Vollzugsverordnung
Art. 67	Aufhebung bisherigen Rechts
Art. 68	Inkrafttreten

Art. 78 Inkrafttreten

¹ Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

² Alle mit ihm im Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom 21. April 1987 (Fassung vom 22.2.94) sind aufgehoben.

³ Die bei Inkrafttreten dieses Baureglementes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Beschlossen von den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Engelberg
an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2003.

Namens des Gemeinderates:

Der Talamann:

Der Gemeindeschreiber:

Martha Bächler

Heinrich Siegler

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Obwalden

am 6. Juli 2004 mit RRB Nr. 25

Namens des Regierungsrates:

Der Landschreiber:

Urs Wallimann

Anmerkung:

Die Schutzzonen um Wasserfassungen sind im Zonenplan als Information dargestellt. Massgebend sind die entsprechenden Reglemente mit den Schutzzonenplänen.

Anhang 1

Liste der Naturschutzzonen

Nr.	Bezeichnung	Beschrieb	Schutzziel
NS 1	Siebenquellen	Dorfnahes, besonders vielseitig geprägtes Gebiet mit interessanten Quellphänomenen; naturnahes Bachbett mit reicher Moosflora	<ul style="list-style-type: none"> • keine Erschliessung • Bewirtschaftung wie bisher; keine Düngung und nur mässige Bestossung; keine Bodenerosion, Schonung des Bachgehölzes, Bachgehölze pflegen
NS 2	Ror	Feuchtgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalten, angepasste Bewirtschaftung sicherstellen
NS 3	Rorhöchi	Zeuge für „alte Gerschni“ vor Melioration	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalten; Bewirtschaftung im üblichen Rahmen; keine oder nur sporadische Düngung; Gülle nur im Herbst und höchstens alle 3 Jahre; nicht auf die Brüschrübel güllen • Keine Steinabräumungen • Pufferzone zu Biotop einhalten
NS 4	alte Gartenplätze Tellenstein	Typische Strukturen mit Steinlesehäufen und ebenen Pflanzbeeten als Zeugen früheren Lebens	<ul style="list-style-type: none"> • Steinlesehäufen nicht düngen, niedere Strauchvegetation und Pionierpflanzen lassen; Sträucher kurz halten, aber nicht „zu Tode“ schneiden • Pflanzbeete landw. nutzen, aber nur wenig intensiv; Gülle höchstens alle 2 Jahre im Herbst; dabei nicht auf Lesehäufen güllen
NS 5	Waldrandbereich Steihus, Grafenort	bei Strukturreicher Waldrandbereich mit Mauer und renaturiertem Kaltibach	<ul style="list-style-type: none"> • Bereich zwischen Mauer und Waldrand als Extensivweide nutzen ohne Düngung • Waldstruktur und Artenzusammensetzung des Waldrandes erhalten

Anhang 2

Liste der Naturobjekte

Nr.	Bezeichnung	Beschrieb	Schutzziel
NO 1	Einzelbäume im Gschneit	Ahorne und Buche	• Erhalten, abgehende Bäume ersetzen
NO 2	Situation oberhalb Rest. Schwyzerhüsli	Einzelsteine, Mauer, Heckenrest	• Erhalten, extensiv nutzen
NO 3	Tätschbachfall	Wasserfall	• Erhalten
NO 4	Adelhelmsquelle	Quelle, Ahorne	• Erhalten, abgehende Bäume ersetzen

Anhang 3

Intensitäten der gravitativen Prozesse

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