

Nachtrag zum Baugesetz (IVHB)

Legende:

gelb hinterlegt: Formulierungen für Begriffe und Messweisen der IVHB, die ohne Interpretationsspielraum wörtlich übernommen werden müssen.

grau hinterlegt: Formulierungen und Masse, die der kantonale Gesetzgeber selber festlegen und umschreiben kann.

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
	Baugesetz	
	<i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden beschliesst:</i>	
	I.	
	Der Erlass GDB 710.1 (Baugesetz vom 12. Juni 1994) (Stand 1. Juni 2011) wird wie folgt geändert:	
<p>Art. 15 Ausnutzung</p> <p>¹ Die Gemeinden können das zulässige Verhältnis von nutzbaren Flächen oder Inhalten von Gebäuden zu den Grundstückflächen mittels Ausnutzungsziffer, Geschossflächenziffer oder Überbauungsziffer regeln.</p>	<p>Art. 15 Mass der Nutzung a. Mögliche Nutzungsziffern</p> <p>¹ Die Gemeinden können das Mass der zulässigen baulichen Nutzung bestimmen mit:</p> <p>a. der Geschossflächenziffer (GFZ);</p> <p>b. der Baumassenziffer (BMZ);</p> <p>c. der Überbauungsziffer (ÜZ).</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>² Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen, dem Wohnen oder der Arbeit dienenden Geschossflächen. Die Gemeinden können für die Dach- und Untergeschossräume altrechtlicher Bauten Ausnahmeregelungen vorsehen.</p> <p>³ Die Geschossflächenziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren oberirdischen Geschossflächen der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche.</p> <p>⁴ 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.</p> <p>⁵ Als anrechenbare Grundstückfläche gelten die von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücke und Grundstückteile in der Bauzone, abzüglich der bestehenden und der im Zonenplan, im Quartierplan oder in einem Strassenprojekt vorgesehenen, der Groverschliessung dienenden Fahrbahnlflächen.</p> <p>⁶ Das Baureglement der Gemeinde regelt die weiteren Einzelheiten der Berechnung.</p> <p>⁷ Übertragungen von Nutzungsanteilen sind von Grundstück zu Grundstück möglich, sofern sie aneinander angrenzen und der gleichen Grundnutzungszone zugeordnet sind. Solche Nutzungsumlagerungen sind im Grundbuch bei den beteiligten Grundstücken anzumerken oder einzutragen. Die Löschung bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.</p>	<p>² Zusätzlich zu einer dieser Nutzungsziffern können sie den Anteil der Grünflächen auf einem Grundstück mit der Grünflächenziffer (GZ) bestimmen.</p> <p>³ Aufgehoben</p> <p>⁴ Aufgehoben</p> <p>⁵ Aufgehoben</p> <p>⁶ Aufgehoben</p> <p>⁷ Aufgehoben</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
	<p>Art. 15a b. Anrechenbare Grundstücksfläche</p> <p>¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.</p> <p>² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.</p> <p>³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.</p>	
	<p>Art. 15b c. Geschossflächenziffer</p> <p>¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Hauptnutzflächen (HNF); b. Nebennutzflächen (NNF); c. Verkehrsflächen (VF); d. Konstruktionsflächen (KF); e. Funktionsflächen (FF). <p>³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.8 m liegt.</p>	
	<p>Art. 15c d. Baumassenziffer</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
	<p>¹ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).</p> <p>² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.</p> <p>³ Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu 20 Prozent angerechnet.</p>	
	<p>Art. 15d e. Überbauungsziffer</p> <p>¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).</p> <p>² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.</p>	
	<p>Art. 15e f. Grünflächenziffer</p> <p>¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).</p> <p>² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.</p>	
	<p>Art. 15f g. Nutzungsübertragung</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
	<p>¹ Noch nicht beanspruchte Nutzungsanteile können auf angrenzende Grundstücke innerhalb der gleichen Grundnutzungszone übertragen werden. Solche Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch bei den beteiligten Grundstücken anzumerken oder einzutragen. Die Löschung bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.</p> <p>² Die Nutzungsübertragung ist nicht zulässig, wenn eines der beteiligten Grundstücke im Perimeter eines Quartierplans liegt sowie zwischen zwei Baubereichen innerhalb eines Quartierplanperimeters.</p>	
<p>Art. 16 Mindestnutzung</p> <p>¹ Die Gemeinden können im Baureglement für bestimmte Gebiete oder in Quartierplänen verlangen, dass die Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden oder dass eine Mindestausnutzung zu erreichen ist, sofern eine verdichtete Bauweise zum Zwecke einer landsparenden Überbauung oder aus siedlungspolitischen Gründen nötig ist und anderen Grundsätzen der Raumplanung nicht widerspricht.</p> <p>² Wird durch eine Baueingabe die zulässige Ausnutzung wesentlich unterschritten, so kann die Bewilligungsbehörde den Nachweis verlangen, dass die Möglichkeit vorhanden ist, durch Zusatzbauten die zulässige Ausnutzung zu erreichen.</p>	<p>² Wird durch eine Baueingabe das Mass der zulässigen baulichen Nutzung wesentlich unterschritten, so kann die Bewilligungsbehörde den Nachweis verlangen, dass die Nutzungsreserve ohne Beseitigung der Baute oder ohne unverhältnismässige Eingriffe in die Bausubstanz nachträglich in Anspruch genommen werden kann.</p>	
<p>Art. 18 Quartierplan a. Begriff und Aufgabe</p>		

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>¹ Quartierpläne regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Bauzonen in Ergänzung und Verfeinerung der Grundordnung. Sie können vom Gemeinderat oder vom Grundeigentümer aufgestellt werden.</p> <p>² Quartierpläne bezwecken eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsprechende Überbauung von zusammenhängenden Gebieten. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und Wohnqualität in besonderem Mass Rechnung zu tragen.</p> <p>³ Quartierpläne können von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres sowie energieeffizienteres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart eingehalten wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Wo eine Dichteziffer vorgesehen ist, kann diese für Quartierpläne höher sein als bei der Regelbauweise oder ganz entfallen. Die Gemeinden legen im Baureglement fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen werden darf.</p> <p>⁴ In Quartierplänen können zudem die baugesetzlichen Gebäudeabstände unterschritten werden, gegenüber Nachbargrundstücken jedoch nur unter Vorbehalt von Art. 23 Abs. 6 dieses Gesetzes.</p> <p>⁵ Quartierpläne können gemeinsame Anlagen für das Plangebiet vorsehen, wie Parkieranlagen, Energieerzeugungsanlagen, Spielplätze und Freizeiträume.</p> <p>⁶ In Quartierpläne können bereits überbaute Flächen einbezogen werden, wenn damit eine sinnvolle Verdichtung und Sanierung innerhalb der bestehenden Überbauung möglich wird und eine insgesamt gute Planung gewährleistet bleibt.</p>		

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>⁷ Quartierpläne können die planerische Grundlage für die Durchführung der Grob- oder Feinerschliessung sowie einer Landumlegung bilden.</p> <p>⁸ Die Mindestfläche für einen Quartierplan, bei dem von der Regelbauweise abgewichen werden kann, ist im Baureglement festzulegen.</p> <p>⁹ Ein Quartierplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrates, wenn innerhalb des Quartierplanareals:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. die Firsthöhe von 20.0 m überschritten wird; b. die Gebäudehöhe von 15.0 m überschritten wird; c. mehr als vier Vollgeschosse vorgesehen sind; d. die Gebäudelänge von 36.0 m bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten überschritten wird; e. Baulinien geändert werden. <p>¹⁰ Für Quartierpläne in den Industriezonen besteht die Genehmigungspflicht nur, wenn die First- oder Gebäudehöhe von 20.0 m überschritten wird.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird; b. die traufseitige Fassadenhöhe von 15.0 m überschritten wird; <p>¹⁰ Für Quartierpläne in reinen Industriezonen besteht die Genehmigungspflicht nur, wenn die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird.</p>	
<p>Art. 19 b. Form und Inhalt</p> <p>¹ Der Quartierplan besteht in der Regel aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. planlichen Darstellungen im Massstab 1:500 oder Massstab 1:200; b. Bericht mit Berechnungen; c. besonderen Bauvorschriften; 		

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>d. Modell (je nach Gegebenheit);</p> <p>e. Lärmschutznachweis, sofern es ein lärmbelastetes Gebiet betrifft.</p> <p>Der Gemeinderat kann im Einzelfall weitere Unterlagen verlangen.</p> <p>² Der Quartierplan weist in der Regel Bestimmungen auf über:</p> <p>a. Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten;</p> <p>b. Bebaubarkeit durch Baulinien oder Abstandsmasse;</p> <p>c. zulässige Höchst- und Mindestausnutzung;</p> <p>d. Firstrichtung und Dachformen;</p> <p>e. Materialwahl und farbliche Gestaltung;</p> <p>f. Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen;</p> <p>g. Massnahmen für behindertengerechtes Bauen;</p> <p>h. Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume;</p> <p>i. Erschliessung, Fusswege und Parkieranlagen;</p> <p>k. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, zentrale Energieerzeugungsanlagen;</p> <p>l. Abweichungen von Regelbauvorschriften.</p>	<p>h. Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, einschliesslich das Mass der Grünflächenziffer;</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>³ Der Quartierplan kann ferner Bestimmungen enthalten über:</p> <p>a. Landumlegung und Grenzbereinigung;</p> <p>b. Etappierung.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat kann vorschreiben, dass wichtige Fuss- und Radwegverbindungen innerhalb des Quartierplanareals öffentlich benützbar sein müssen.</p> <p>⁵ Über Form und Inhalt kann die Gemeinde im Baureglement weitere Vorschriften erlassen.</p>		
<p>Art. 23 Baulinien</p> <p>¹ Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüber:</p> <p>a. vorhandenen oder projektierten Verkehrsanlagen und Leitungen;</p> <p>b. andern Grundstücken;</p> <p>c. Gewässern;</p> <p>d. Wäldern, geschützten Hecken und Ufergehölzen;</p> <p>e. Natur- und Kulturobjekten sowie Aussichtspunkten.</p> <p>² Baulinien können im Rahmen von Zonenplänen oder Quartierplänen festgelegt werden.</p>	<p>¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.</p> <p>a. <i>Aufgehoben</i></p> <p>b. <i>Aufgehoben</i></p> <p>c. <i>Aufgehoben</i></p> <p>d. <i>Aufgehoben</i></p> <p>e. <i>Aufgehoben</i></p> <p>² Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüber:</p> <p>a. vorhandenen oder projektierten Verkehrsanlagen und Leitungen;</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>³ Im Rahmen von Quartierplänen können Baulinien zudem den Mindestabstand zwischen Bauten festlegen.</p> <p>⁴ Im massgebenden Plan kann festgelegt werden, ob und wo aus gestalterischen Gründen an die Baulinie zu bauen ist.</p> <p>⁵ Für Bauten unter dem Erdboden, Bauten über dem Erdboden und bei einzelnen Stockwerken können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.</p> <p>⁶ Die durch Baulinien festgelegten Abstände gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vor. Werden in Quartierplänen die ordentlichen Abstände verringert, so ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten der betroffenen Nachbargrundstücke erforderlich.</p>	<p>b. andern Grundstücken;</p> <p>c. Gewässern;</p> <p>d. Wäldern, geschützten Hecken und Ufergehölzen;</p> <p>e. Natur- und Kulturobjekten sowie Aussichtspunkten.</p> <p>³ Baulinien können im Rahmen von Zonenplänen oder Quartierplänen festgelegt werden.</p> <p>⁴ Im Rahmen von Quartierplänen können Baulinien zudem den Mindestabstand zwischen Bauten festlegen.</p> <p>⁵ Im massgebenden Plan kann festgelegt werden, ob und wo aus gestalterischen Gründen an die Baulinie zu bauen ist.</p> <p>⁶ Für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, oberirdische Bauten und bei einzelnen Stockwerken können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.</p> <p>⁷ Die durch Baulinien festgelegten Abstände gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vor. Werden in Quartierplänen die ordentlichen Abstände zu Nachbargrundstücken verringert, so ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten der betroffenen Nachbargrundstücke erforderlich.</p>	
	<p>Art. 23a Baubereich</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
	<p>¹ Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien im Rahmen von Zonenplänen oder Quartierplänen festgelegt wird.</p>	
<p>Art. 34 Baubewilligungspflicht</p> <p>¹ Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind nach Massgabe dieses Gesetzes und der dazugehörenden Verordnung bewilligungspflichtig.</p> <p>² Keiner Baubewilligung bedürfen Bauten, die nach Bundesrecht nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen, oder Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind, insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Anliegen des Bau- und Planungsrechts und der Wahrung der Einsprache- und Beschwerdemöglichkeit.</p> <p>³ Berühren Vorhaben keine wesentlichen öffentlichen Interessen und steht der Kreis der betroffenen Personen eindeutig fest, so können sie in einem vereinfachten Verfahren bewilligt werden.</p>	<p>¹ Bauten und Anlagen sind nach Massgabe dieses Gesetzes und der dazugehörenden Verordnung bewilligungspflichtig.</p>	
<p>Art. 36 Arten von Bauten</p> <p>¹ Bauten können Hauptbauten, Kleinbauten oder Kleinstbauten sein. Als Kleinbauten gelten An- und Nebenbauten.</p> <p>² Als Anbauten gelten nicht bewohnbare Bauteile eines Hauptbaues bis insgesamt 80.0 m² Fläche und bis 4.0 m Gebäudehöhe bzw. 4.5 m Firsthöhe.</p>	<p>¹ Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.</p> <p>² Als Mehrfamilienhäuser und Wohnüberbauungen gelten Gebäude mit sechs und mehr Wohnungen.</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>³ Als Nebenbauten gelten nicht bewohnbare selbständige Baukörper bis zu 80.0 m² Fläche und bis 4.0 m Gebäudehöhe bzw. 4.5 m Firsthöhe.</p> <p>⁴ Kleinstbauten sind bau- und planungsrechtlich unbedeutende Anlagen und Bauten bis zu einer Grundfläche von 8.0 m² und einer Höhe bis zu 2.4 m, die unbewohnt, nicht am Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossen sind und nicht der Lagerung leicht brennbarer oder umweltgefährdender Materialien dienen, wie Fahrradunterstände, Holzschöpfe, Ställe und Gehege für Kleintiere.</p> <p>⁵ Als Mehrfamilienhäuser und Wohnüberbauungen gelten Bauten mit sechs und mehr Wohnungen.</p>	<p>³ Kleinbauten sind freistehende Gebäude bis zu einer Gebäudefläche von 80.0 m², einer Gesamthöhe von 4.5 m sowie einer traufseitigen Fassadenhöhe von 4.0 m, die nur Nebennutzflächen enthalten.</p> <p>⁴ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, sie überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse von Kleinbauten nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.</p> <p>⁵ Kleinstbauten sind bau- und planungsrechtlich unbedeutende Bauten und Anlagen bis zu einer Gebäudefläche von 8.0 m² und einer Gesamthöhe von 2.4 m, die unbewohnt, nicht am Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossen sind und nicht der Lagerung leicht brennbarer oder umweltgefährdender Materialien dienen, wie Fahrradunterstände, Holzschöpfe, Ställe und Gehege für Kleintiere.</p> <p>⁶ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.</p> <p>⁷ Unterniveaubauten sind Gebäude, die ohne Geländer höchstens bis 1.0 m über das massgebende bzw. über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.</p>	
	<p>Art. 36a Massgebendes Terrain</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
	<p>¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschließungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.</p>	
	<p>Art. 36b Weitere baurechtliche Begriffe</p> <p>¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.</p> <p>² Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.</p> <p>³ Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.</p> <p>⁴ Vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone, Erker, Hauseingänge, Aussentrepfen usw. ragen höchstens bis zu 1.5 m, bei Klein-, Kleinst- und Anbauten bis zu 0.5 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – die folgende Masse nicht überschreiten: 3.0 m Breite und 3.5 m Höhe pro Gebäudeteil des zugehörigen Fassadenabschnitts bei Gebäudeteilen mit allseitigen Abschlüssen, 2.0 m Höhe und 40 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts in den übrigen Fällen.</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
	<p>⁵ Rückspringende Gebäudeteile, wie innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge usw. sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Sie gelten als unbedeutend, wenn sie 1.5 m in der Tiefe und 3.0 m in der Breite nicht überschreiten.</p> <p>⁶ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.</p> <p>⁷ Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.</p>	
<p>Art. 38 Abstandsvorschriften a. Grenz- und Gebäudeabstände</p> <p>¹ Die Gemeinden legen im Baureglement die Grenz- und Gebäudeabstände fest, wobei der Gebäudeabstand sich in der Regel aus der Summe der Grenzabstände ergibt.</p> <p>² Der Grenzabstand ist in Abhängigkeit von der Geschosszahl oder der Fassadenhöhe festzulegen, wobei ein Mindestabstand von 4.0 m, in Kernzonen von 3.0 m, zu beachten ist.</p> <p>³ Bei Bauten von mehr als 18.0 m Gebäudelänge ist ein Mehrlängenzuschlag, bei Bauten mit mehr als 12.0 m Fassadenhöhe ist ein Mehrhöhenzuschlag zuzurechnen. Innerhalb reiner Gewerbe- oder Industriezonen kann der Gemeinderat auf einen Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag verzichten, wenn dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen ist jedoch der Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag zu beachten.</p>	<p>² Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.</p> <p>³ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
	<p>⁴ Der ordentliche Grenzabstand ist in Abhängigkeit von der Geschosshöhe oder der Fassadenhöhe festzulegen, wobei ein Mindestabstand von 4.0 m, in Kernzonen von 3.0 m, zu beachten ist.</p>	
<p>Art. 39 b. bei Kleinbauten und Kleinstbauten</p> <p>¹ Für Kleinbauten und Kleinstbauten kann der Grenzabstand bis auf 1.5 m und der Gebäudeabstand bis auf 3.0 m vermindert werden, wenn die Gebäudelänge gegenüber der Nachbargrenze 10.0 m nicht übersteigt.</p> <p>² Für Nebenbauten und Kleinstbauten kann der Gebäudeabstand gegenüber zugehörigen Hauptbauten, die auf der gleichen Parzelle stehen, unterschritten werden.</p> <p>³ Für Kleinstbauten können mit dem schriftlichen Einverständnis des Nachbarn die gleichen Abstandsvorschriften wie für Einfriedungen angewendet werden.</p>	<p>Art. 39 b. bei Klein-, An- und Kleinstbauten</p> <p>¹ Für Klein-, An- und Kleinstbauten kann der Grenzabstand bis auf 1.5 m und der Gebäudeabstand bis auf 3.0 m vermindert werden, wenn die Gebäudelänge gegenüber der Nachbargrenze 10.0 m nicht übersteigt.</p> <p>² Für Klein- und Kleinstbauten kann der Gebäudeabstand gegenüber zugehörigen Gebäuden, die auf der gleichen Parzelle stehen, unterschritten werden.</p>	
<p>Art. 41 d. weitere Abstandsbestimmungen</p> <p>¹ Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw., werden beim Grenzabstand nur mitberechnet, soweit ihre Ausladung 1.5 m, bei Klein- und Kleinstbauten 0.5 m, übersteigt. Sie dürfen Baulinien längs Strassen um höchstens 1.0 m überragen, sofern bei bestehenden oder geplanten Trottoirs eine lichte Höhe von mindestens 3.0 m eingehalten und das Strassenprofil freigehalten wird.</p>	<p>¹ Vorspringende Gebäudeteile, welche die Masse nach Art. 36b Abs. 4 dieses Gesetzes überschreiten, werden beim Grenzabstand nur im Umfang dieser überschreitenden Masse mitberechnet. Sie dürfen Baulinien längs Strassen höchstens bis zu 1.0 m überragen, sofern bei bestehenden oder geplanten Trottoirs eine lichte Höhe von mindestens 3.0 m eingehalten und das Strassenprofil freigehalten wird.</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>² Unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn darf dieser Abstand unterschritten oder an die Grenze gebaut werden. Gegenüber Nachbargrundstücken dürfen unterirdische Bauten das gewachsene Terrain um höchstens 1.0 m überragen. Gegenüber Strassen können für unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht überragen, mit dem schriftlichen Einverständnis des Strasseneigentümers verminderte Abstände bewilligt werden.</p> <p>³ Gegenüber einem bestehenden, nach dem vorliegenden Gesetz zu nahe an der Grenze liegenden Altbau ist nur der ordentliche Grenzabstand einzuhalten, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen; andernfalls kann der Gemeinderat eine Vergrösserung des Grenzabstandes verlangen.</p> <p>⁴ Bauten können zusammengebaut werden, sofern sie auf dem gleichen Grundstück erstellt werden oder eine entsprechende nachbarrechtliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Die zulässigen Gebäudemasse bleiben vorbehalten.</p> <p>⁵ Durch nachbarrechtliche Dienstbarkeit können die Grenzabstände bei Einhaltung des Gebäudeabstandes auf die in Betracht kommenden Grundstücke ungleich verteilt werden.</p> <p>⁶ Die durch Baulinien festgelegten Abstände gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vor.</p> <p>⁷ Der Abstand gegenüber Bahnlinien und Hochspannungsleitungen bemisst sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts¹⁾.</p>	<p>² Unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn darf dieser Abstand unterschritten oder an die Grenze gebaut werden. Gegenüber Strassen können für unterirdische Bauten ohne Geländer und Brüstungen mit dem schriftlichen Einverständnis des Strasseneigentümers verminderte Abstände bewilligt werden.</p>	

¹⁾ SR 742.141.1, SR 734

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>Art. 42 e. Berechnung der Abstände</p> <p>¹ Der Grenzabstand ist die kürzeste, horizontal gemessene Entfernung zwischen Grundstücksgrenze und Fassade.</p> <p>² Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände.</p> <p>³ Der Strassenabstand wird senkrecht zum bestehenden oder projektierten Strassenrand gemessen. Das Trottoir ist nicht Bestandteil der Strasse.</p> <p>⁴ Der Waldabstand wird von den äussersten Stämmen des geschlossenen Waldes zur Mitte der nächstliegenden Fassade eines Gebäudes gemessen.</p> <p>⁵ Der Heckenabstand wird vom Stock der Hecke bis zum nächstliegenden Gebäudeteil gemessen.</p> <p>⁶ Der Abstand zu Seen und Fliessgewässern bemisst sich ab oberer Böschungskante, bei Dämmen ab äusserem Böschungsfuss.</p> <p>⁷ Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Drittel des Masses der Mehrlänge, jedoch höchstens das Ausmass des ordentlichen Grenzabstandes. Die Gebäudelänge ergibt sich aus der senkrechten Projektion des Gebäudekörpers auf die Grundstücksgrenze. Bei gestaffelten oder nicht parallel zur Grenze gestellten Baukörpern vermindert sich die massgebende Gebäudelänge um das Mass der Zurückversetzung, gemessen ab dem ordentlichen Grenzabstand. Bauten und Bauteile von nicht mehr als 4.0 m Gebäudehöhe bzw. 4.5 m Firsthöhe und 10.0 m Länge werden nicht mitgerechnet.</p>	<p>Art. 42 e. Berechnung einzelner Abstände</p> <p>¹ Der Strassenabstand wird senkrecht zum bestehenden oder projektierten Strassenrand gemessen. Das Trottoir ist nicht Bestandteil der Strasse.</p> <p>² Der Waldabstand wird von den äussersten Stämmen des geschlossenen Waldes zur Mitte der nächstliegenden Fassade eines Gebäudes gemessen.</p> <p>³ Der Heckenabstand wird vom Stock der Hecke bis zum nächstliegenden Gebäudeteil gemessen.</p> <p>⁴ Der Abstand zu Seen und Fliessgewässern bemisst sich ab oberer Böschungskante, bei Dämmen ab äusserem Böschungsfuss.</p> <p>⁵ Der Mehrlängenzuschlag bezeichnet bei Gebäuden, welche eine Gebäudelänge von 18.0 m überschreiten, den Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand.</p> <p>⁶ Der Zuschlag beträgt einen Drittel der Mehrlänge des Gebäudes, höchstens jedoch im Ausmass des ordentlichen Grenzabstandes. Die Mehrlänge bezeichnet dabei das Mass über 18.0 m Gebäudelänge.</p> <p>⁷ Die massgebende Gebäudelänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages ergibt sich aus der senkrechten Projektion des Gebäudekörpers auf die Grundstücksgrenze. Bei gestaffelten oder nicht parallel zur Grenze gestellten Baukörpern vermindert sich die massgebende Gebäudelänge um das Mass der Zurückversetzung, gemessen ab dem ordentlichen Grenzabstand. Klein- und Anbauten mit höchstens 10.0 m Gebäudelänge werden nicht mitgerechnet.</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>⁸ Der Mehrhöhenzuschlag entspricht dem Mass ab 12.0 m Höhe bis zur massgebenden Fassadenhöhe.</p>	<p>⁸ Der Mehrhöhenzuschlag bezeichnet bei Gebäuden, welche eine traufseitige Fassadenhöhe von 14.0 m überschreiten, den Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand.</p> <p>⁹ Der Zuschlag beträgt das Ausmass der Mehrhöhe über 14.0 m traufseitiger Fassadenhöhe.</p> <p>¹⁰ Innerhalb reiner Gewerbe- oder Industriezonen kann der Gemeinderat auf einen Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag verzichten, wenn dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen ist jedoch der Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.</p> <p>¹¹ Der Grenzabstand wird senkrecht zum zugehörigen Fassadenabschnitt gemessen.</p> <p>¹² Gegenüber den Gebäudeecken gilt auf jeden Fall nur der ordentliche, kleinere Grenzabstand.</p>	
<p>Art. 44 Gebäudemasse a. Grundsatz</p> <p>¹ Die Gemeinden legen im Baureglement die zulässigen Gebäudemasse und die zulässige Geschoszahl fest.</p> <p>² Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten von mehr als vier Vollgeschossen oder einer Firsthöhe von mehr als 20.0 m sind nur aufgrund eines Quartierplanes zulässig.</p>	<p>² Gebäude mit einer Wohnnutzung und mehr als vier Vollgeschossen sind nur aufgrund eines Quartierplanes zulässig.</p>	
<p>Art. 45 b. Berechnung</p>		

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>¹ Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Niveaupunkt und der Oberkante der Decke über dem obersten Vollgeschoss.</p> <p>² Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Firstes.</p> <p>³ Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt eines Gebäudgrundrisses auf dem gewachsenen Boden.</p> <p>⁴ Als Fassadenhöhe gilt in der Regel der senkrechte Abstand in der Mitte der Fassade ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzuberücksichtigen. Bei grösseren Terrainabstufungen und -neigungen und bei Dachversetzungen sind die Messpunkte auszumitteln. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers zu messen.</p> <p>⁵ Die Geschosshöhe entspricht der Zahl der Vollgeschosse. Bei Gebäuden mit überhohen Räumen werden jeweils 3.0 m Raumhöhe als Geschoss angerechnet.</p>	<p>¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.</p> <p>² Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenhöhe kann für die Giebel- und Traufseite sowie für die Berg- und Talseite eines Gebäudes unterschiedlich festgelegt werden.</p> <p>³ Die Geschosshöhe wird von Oberkant zu Oberkant der fertigen Böden gemessen. Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird. Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</p> <p>⁴ Die Geschosshöhe entspricht der Zahl der Vollgeschosse. Bei Gebäuden mit überhohen Räumen von mehr als 4.5 m Geschosshöhe werden jeweils 3.5 m Geschosshöhe als Vollgeschoss angerechnet.</p> <p>⁵ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>⁶ Als Dachgeschoss gilt ein Geschoss, bei dem nicht mehr als 60 Prozent der Vollgeschossfläche die lichte Raumhöhe von 2.40 m überschreiten. Dasselbe gilt bei Flachdachbauten sinngemäss für Attikageschosse.</p> <p>⁷ Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das zu mehr als der Hälfte seiner Aussenflächen unter dem gewachsenen oder tiefer gelegten neuen Terrain liegt.</p> <p>⁸ Bei zusammengebauten, abgetreppten oder gestaffelten Baukörpern wird die Gebäudehöhe, die Firsthöhe, der Niveaupunkt, die Fassadenhöhe und die Geschosshöhe für jeden Gebäudekörper gesondert berechnet. Der einzelne Gebäudekörper hat dabei eine grundrissliche Einheit zu umfassen.</p>	<p>⁶ Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, werden die Fassadenhöhe, die Gesamthöhe und die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.</p> <p>⁷ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 1.2 m über die Fassade hinausragt.</p> <p>⁸ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.0 m nicht überschreiten; Dachaufbauten oder -einschnitte dürfen höchstens 40 Prozent der darunterliegenden Fassadenbreite erreichen. Die Gemeinden können für bestimmte Dachformen im Baureglement zusätzlich eine grosse Kniestockhöhe festlegen.</p> <p>⁹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 150 Prozent der Geschosshöhe des Attikageschosses zurückversetzt sein.</p>	
	<p>Art. 64b Übergangsrecht zum Nachtrag vom ...</p> <p>¹ Die Gemeinden haben ihre Ortsplanung innert 8 Jahren dem neuen Recht anzupassen.</p> <p>² Bis zum Inkrafttreten der angepassten Ortsplanungen bleiben für die betreffenden Gemeinden die bisherigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen in Kraft.</p> <p>³ Die Regelung von Art. 64b Abs. 1 dieses Gesetzes ist auf den Nachtrag vom ... anwendbar.</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
	<p>⁴ Passt eine Gemeinde ihre Ortsplanung nicht innert der Frist gemäss Abs.1 an, so kann der Regierungsrat in Ausführungsbestimmungen festlegen, welche Bestimmungen dieses Gesetzes unmittelbar anwendbar sind und abweichenden kommunalen Vorschriften vorgehen.</p>	
	<p>Art. 66a Ausführungsrecht zur IVHB</p> <p>¹ Der Regierungsrat erlässt die zur Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nötigen Bestimmungen.</p>	
	<p>II.</p>	
	<p>Der Erlass GDB 710.11 (Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994) (Stand 1. September 2011) wird wie folgt geändert:</p>	
<p>Art. 28 Beilagen</p> <p>¹ Dem Baugesuch sind in der vorgeschriebenen Anzahl beizulegen:</p> <p>a. ein Situationsplan basierend auf einem aktuellen Auszug aus dem Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, in der Regel im Massstab 1:500, in welchem der geplante Bau und die Nachbargebäude, die Grenz-, Gebäude-, Strassen- und andern Abstände, die Baulinien und die Zu- und Wegfahrten eingezeichnet und vermasst sind sowie zusätzlich ein Auszug des nachgeführten Plans für das Grundbuch mit gleichem Ausschnitt und Massstab, datiert von der zur Ausgabe berechtigten Stelle;</p>		

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>b. die Grundrisse aller Geschosse mit Keller- und Dachgeschoss und die Fassaden- und Schnittpläne im Mindestmassstab 1:100; die Pläne müssen Angaben enthalten über Fassaden- und Gebäudehöhe sowie Erdgeschoss- und Firsthöhe in Metern über Meer oder ab Fixpunkt, die hauptsächlichsten Innen- und Aussenmasse, Art der Foundation, Stockwerk- und lichte Raumhöhen, Dachkonstruktionen, Fensterflächen, Bodenflächen, Zweckbestimmung der Räume, Energieerzeugungsanlagen und Kamine, Tankanlagen sowie den bestehenden und projektierten Terrainverlauf mit den wichtigsten Höhenkoten;</p> <p>c. ein Plan über die Umgebungsgestaltung im Massstab 1:100, in dem die Abstellflächen für Fahrzeuge, die Spielplätze und Freizeitanlagen sowie weitere für die Beurteilung wichtige Punkte, wie Gewässer, Wald usw., eingezeichnet und vermasst sind;</p> <p>d. gegebenenfalls die detaillierte Berechnung der Dichteziffer mit entsprechendem Grundrisschema;</p> <p>e. die Pläne für die Abwasseranlagen im Massstab 1:100 mit Vermassung, Höhenkoten und Gefällsangaben;</p> <p>f. ein gültiger Auszug aus dem Grundbuch.</p> <p>Die Beilagen gemäss Buchstabe c und e können vom Gemeinderat in einem späteren Zeitpunkt einverlangt werden.</p> <p>² Bei Umbauten und Erweiterungsbauten sind bestehende Bauteile schwarz oder grau, neue rot und abzubrechende gelb zu kennzeichnen oder entsprechend zu schraffieren.</p>	<p>b. die Grundrisse aller Geschosse mit Keller- und Dachgeschoss und die Fassaden- und Schnittpläne im Mindestmassstab 1:100; die Pläne müssen Angaben enthalten über Fassaden- und Gesamthöhe sowie Erdgeschoss- und Firstkoten in Metern über Meer oder ab Fixpunkt, die hauptsächlichsten Innen- und Aussenmasse, Art der Foundation, Geschoss- und lichte Höhe, Dachkonstruktionen, Fensterflächen, Bodenflächen, Zweckbestimmung der Räume, Energieerzeugungsanlagen und Kamine, Tankanlagen sowie den massgebenden und projektierten Terrainverlauf mit den wichtigsten Höhenkoten;</p> <p>d. gegebenenfalls die detaillierte Berechnung der Nutzungsziffer mit entsprechendem Grundrisschema;</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 18. Februar 2014	Notizen
<p>³ Die Beilagen sind zu datieren und die Pläne mit einer Nummer zu versehen. Beilagen und Pläne sind vom Bauherrn, vom Verfasser und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.</p> <p>⁴ Die Gemeinden sind befugt, weitere Planexemplare sowie in besonderen Fällen ergänzende Unterlagen, wie Modelle, Perspektiven, Schattendiagramme, geologische Nachweise, in lärmbelasteten Gebieten den Lärmschutznachweis usw., zu verlangen oder auf einzelne Unterlagen zu verzichten.</p> <p>⁵ Bei Gesuchen um einen Vorentscheid sind jene Unterlagen einzureichen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen nötig sind.</p>		
	III.	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	IV.	
	Der Regierungsrat bestimmt, wann dieser Nachtrag in Kraft tritt. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.	
	<p>Sarnen, ...</p> <p>Im Namen des Kantonsrats Der Ratspräsident: Die Ratssekretärin:</p>	