

## **Abstimmungsvorlage**

# **Baugesetz**

Nachtrag vom 29. Januar 2015

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden*

*beschliesst:*

### **I.**

**Der Erlass GDB 710.1 (Baugesetz vom 12. Juni 1994) (Stand 1. Juni 2011) wird wie folgt geändert:**

*Art. 15*

*Aufgehoben*

*Art. 16 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)*

<sup>1</sup> Die Gemeinden können im Baureglement für bestimmte Gebiete oder in Quartierplänen verlangen, dass die Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden oder dass eine Mindestnutzung 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.

<sup>2</sup> 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.

*Art. 18 Abs. 3 (geändert), Abs. 9, Abs. 10 (geändert)*

<sup>3</sup> 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. Die Gemeinden legen im Baureglement fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

<sup>9</sup> Ein Quartierplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrates, wenn innerhalb des Quartierplanareals:

- a. *(geändert)* die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird;
- b. *(geändert)* die traufseitige Fassadenhöhe von 15.0 m überschritten wird;

<sup>10</sup> Für Quartierpläne in reinen Industriezonen besteht die Genehmigungspflicht nur, wenn die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird.

*Art. 19 Abs. 2*

<sup>2</sup> Der Quartierplan weist in der Regel Bestimmungen auf über:

- c. *(geändert)* zulässige Höchst- und Mindestnutzung;

*Art. 23 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert), Abs. 6 (geändert), Abs. 7 (neu)*

<sup>1</sup> Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

- a. *Aufgehoben*
- b. *Aufgehoben*
- c. *Aufgehoben*
- d. *Aufgehoben*
- e. *Aufgehoben*

<sup>2</sup> Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüber:

- a. *(neu)* vorhandenen oder projektierten Verkehrsanlagen und Leitungen;
- b. *(neu)* anderen Grundstücken;
- c. *(neu)* Gewässern;
- d. *(neu)* Wäldern, geschützten Hecken und Ufergehölzen;
- e. *(neu)* Natur- und Kulturobjekten sowie Aussichtspunkten.

<sup>3</sup> Baulinien können im Rahmen von Zonenplänen oder Quartierplänen festgelegt werden.

<sup>4</sup> Im Rahmen von Quartierplänen können Baulinien zudem den Mindestabstand zwischen Bauten festlegen.

<sup>5</sup> Im massgebenden Plan kann festgelegt werden, ob und wo aus gestalterischen Gründen an die Baulinie zu bauen ist.

<sup>6</sup> Für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, oberirdische Bauten und bei einzelnen Stockwerken können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.

<sup>7</sup> Die durch Baulinien festgelegten Abstände gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vor. Werden in Quartierplänen die ordentlichen Abstände zu Nachbargrundstücken verringert, so ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten der betroffenen Nachbargrundstücke erforderlich.

#### *Art. 23a (neu)*

##### *Baubereich*

<sup>1</sup> Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien im Rahmen von Zonenplänen oder Quartierplänen festgelegt wird.

#### *Art. 34 Abs. 1 (geändert)*

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind nach Massgabe dieses Gesetzes und der dazugehörigen Verordnung bewilligungspflichtig.

#### *Art. 36 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert), Abs. 6 (neu), Abs. 7 (neu)*

<sup>1</sup> Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

<sup>2</sup> Als Mehrfamilienhäuser und Wohnüberbauungen gelten Gebäude mit sechs und mehr Wohnungen.

<sup>3</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude bis zu einer Gebäudefläche von 80.0 m<sup>2</sup>, einer Gesamthöhe von 4.5 m sowie einer traufseitigen Fassadenhöhe von 4.0 m, die nur Nebennutzflächen enthalten.

<sup>4</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse von Kleinbauten nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

<sup>5</sup> Kleinstbauten sind bau- und planungsrechtlich unbedeutende Bauten und Anlagen bis zu einer Gebäudefläche von 8.0 m<sup>2</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, die ohne Geländer im Mittel höchstens 1.0 m über das massgebende bzw. über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

#### *Art. 36a (neu)*

##### *Massgebendes Terrain*

<sup>1</sup> 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.

#### *Art. 36b (neu)*

##### *Weitere baurechtliche Begriffe*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

<sup>3</sup> Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

<sup>4</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone, Erker, Hauseingänge, Aussentreppen usw. ragen höchstens bis zu 1.5 m, bei Klein-, An- und Kleinstbauten bis zu 0.5 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – die folgenden Masse nicht überschreiten: 3.0 m Breite pro Gebäudeteil des zugehörigen Fassadenabschnitts bei Gebäudeteilen mit allseitigen Abschlüssen und 40 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts in den übrigen Fällen.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

<sup>7</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

*Art. 38 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (neu)*

<sup>2</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

<sup>3</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

<sup>4</sup> Der ordentliche 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.

*Art. 39 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)*

*b. bei Klein-, An- und Kleinstbauten (Überschrift geändert)*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Für Klein- und Kleinstbauten kann der Gebäudeabstand gegenüber zugehörigen Gebäuden, die auf der gleichen Parzelle stehen, unterschritten werden.

*Art. 41 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

*Art. 42 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert), Abs. 6 (geändert), Abs. 7 (geändert), Abs. 8 (geändert), Abs. 9 (neu), Abs. 10 (neu), Abs. 11 (neu), Abs. 12 (neu)  
e. Berechnung einzelner Abstände (Überschrift geändert)*

<sup>1</sup> Der Strassenabstand wird senkrecht zum bestehenden oder projektierten Strassenrand gemessen. Das Trottoir ist nicht Bestandteil der Strasse.

<sup>2</sup> Der Waldabstand wird von den äussersten Stämmen des geschlossenen Waldes zur Mitte der nächstliegenden Fassade eines Gebäudes gemessen.

<sup>3</sup> Der Heckenabstand wird vom Stock der Hecke bis zum nächstliegenden Gebäudeteil gemessen.

<sup>4</sup> Der Abstand zu Seen und Fliessgewässern wird ab oberer Böschungskante, bei Dämmen ab äusserem Böschungsfuss, gemessen.

<sup>5</sup> Der Mehrlängenzuschlag bezeichnet bei Gebäuden, welche eine Gebäudelänge von 18.0 m überschreiten, den Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand.

<sup>6</sup> Der Zuschlag beträgt einen Drittel der Mehrlänge des Gebäudes, höchstens jedoch das Ausmass des ordentlichen Grenzabstandes. Die Mehrlänge bezeichnet dabei das Mass über 18.0 m Gebäudelänge.

<sup>7</sup> Die massgebende Gebäudelänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags 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.

<sup>8</sup> Der Mehrhöhenzuschlag bezeichnet bei Gebäuden, welche eine traufseitige Fassadenhöhe von 14.0 m überschreiten, den Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand.

<sup>9</sup> Der Zuschlag beträgt das Ausmass der Mehrhöhe über 14.0 m traufseitiger Fassadenhöhe.

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Der Grenzabstand wird senkrecht zum zugehörigen Fassadenabschnitt gemessen.

<sup>12</sup> Gegenüber den Gebäudeecken gilt auf jeden Fall nur der ordentliche, kleinere Grenzabstand.

#### *Art. 44 Abs. 2 (geändert)*

<sup>2</sup> Gebäude mit einer Wohnnutzung und mehr als vier Vollgeschossen sind nur aufgrund eines Quartierplans zulässig.

*Art. 45 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert), Abs. 6 (geändert), Abs. 7 (geändert), Abs. 8 (geändert), Abs. 9 (neu)*

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Im geneigten Gelände ergibt sich die zulässige Gesamthöhe aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und felseitigen Fassaden entspricht; der Zuschlag wird wie die Gesamthöhe berechnet und beträgt maximal 3 m.

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im geneigten Gelände ergibt sich die zulässige traufseitige Fassadenhöhe bzw. die zulässige Höhe der Seitenfassade aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag. Dieser entspricht dem Zuschlag bei der Gesamthöhe und beträgt maximal 3 m.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Die Geschoszahl 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.

<sup>5</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

<sup>6</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, werden die Fassadenhöhe, die Gesamthöhe und die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

<sup>7</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 1.4 m über die Fassadenlinie hinausragt.

<sup>8</sup> Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.8 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.

<sup>9</sup> Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 125 Prozent der Geschosshöhe des Attikageschosses zurückversetzt sein.

#### *Art. 64b (neu)*

#### *Übergangsrecht zum Nachtrag vom 29. Januar 2015*

<sup>1</sup> Die Gemeinden haben ihre Ortsplanung innert acht Jahren dem neuen Recht anzupassen.

<sup>2</sup> Bis zum Inkrafttreten der angepassten Ortsplanungen bleiben für die betreffenden Gemeinden die bisherigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen in Kraft.

<sup>3</sup> Die Regelung von Art. 64 Abs. 1 dieses Gesetzes ist auf den Nachtrag vom 29. Januar 2015 anwendbar.

<sup>4</sup> Passt eine Gemeinde ihre Ortsplanung nicht innert der Frist gemäss Absatz 1 an, so kann der Regierungsrat in Ausführungsbestimmungen festlegen, welche Bestimmungen dieses Gesetzes unmittelbar anwendbar sind und abweichenden kommunalen Vorschriften vorgehen.

*Art. 66a (neu)*

*Ausführungsrecht zur IVHB*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt die zur Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nötigen Bestimmungen.

## **II.**

**Der Erlass GDB 710.11 (Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994) (Stand 1. September 2011) wird wie folgt geändert:**

*Art. 28 Abs. 1*

<sup>1</sup> Dem Baugesuch sind in der vorgeschriebenen Anzahl beizulegen:

- b. *(geändert)* 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 Fundation, Geschoss- und lichte Höhe, Dachkonstruktionen, Fensterflächen, Bodenflächen, Zweckbestimmung der Räume, Energieerzeugungsanlagen und Kamine, Tankanlagen sowie den massgebenden und projektierten Terrainverlauf mit den wichtigsten Höhenkoten;
- d. *Aufgehoben*

### **III.**

Keine Fremdaufhebungen.

### **IV.**

Der Regierungsrat bestimmt, wann dieser Nachtrag in Kraft tritt. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.

Sarnen, 29. Januar 2015

Im Namen des Kantonsrats  
Der Ratspräsident: Hans-Melk Reinhard  
Die Ratssekretärin: Nicole Frunz Wallimann