



Quartierplanung in Obwalden

Gesetzliche Vorschriften

Stand Januar 2020



Kanton
Obwalden

Bau- und Raumentwicklungsdepartement
Amt für Raumentwicklung und Verkehr

I. GDB 710.1 Baugesetz vom 12. Juni 1994

2.3.2. Quartierplanung

Art. 18 Quartierplan

a. Begriff und Aufgabe

¹ Quartierpläne regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Bauzonen in Ergänzung und Verfeinerung der Grundordnung. Sie können vom Gemeinderat oder vom Grundeigentümer aufgestellt werden.

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.

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. Die Gemeinden legen im Baureglement fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen werden darf. *

⁴ In Quartierplänen können zudem die baugesetzlichen Gebäudeabstände unterschritten werden, gegenüber Nachbargrundstücken jedoch nur unter Vorbehalt von Art. 23 Abs. 7 dieses Gesetzes.

⁵ Quartierpläne können gemeinsame Anlagen für das Plangebiet vorsehen, wie Parkieranlagen, Energieerzeugungsanlagen, Spielplätze und Freizeiträume.

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.

⁷ Quartierpläne können die planerische Grundlage für die Durchführung der Grob- oder Feinerschliessung sowie einer Landumlegung bilden.

⁸ Die Mindestfläche für einen Quartierplan, bei dem von der Regelbauweise abgewichen werden kann, ist im Baureglement festzulegen.

⁹ Ein Quartierplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrates beziehungsweise in Fällen gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. b dieses Gesetzes des zuständigen Departementes, wenn innerhalb des Quartierplanareals: *

- a. * die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird;
- b. * die traufseitige Fassadenhöhe 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 gemäss Art. 23 Abs. 1 dieses Gesetzes begründet oder geändert werden.

¹⁰ Für Quartierpläne in reinen Industriezonen besteht die Genehmigungspflicht nur, wenn die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird. *

Art. 19 b. Form und Inhalt

¹ Der Quartierplan besteht in der Regel aus:

- a. planlichen Darstellungen im Massstab 1:500 oder Massstab 1:200;
- b. Bericht mit Berechnungen;
- c. besonderen Bauvorschriften;
- d. Modell (je nach Gegebenheit);
- e. Lärmschutznachweis, sofern es ein lärmbelastetes Gebiet betrifft.

Der Gemeinderat kann im Einzelfall weitere Unterlagen verlangen.

² Der Quartierplan weist in der Regel Bestimmungen auf über:

- a. Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten;
- b. Bebaubarkeit durch Baulinien oder Abstandsmasse;
- c. * zulässige Höchst- und Mindestnutzung;

- d. Firstrichtung und Dachformen;
- e. Materialwahl und farbliche Gestaltung;
- f. Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen;
- g. Massnahmen für behindertengerechtes Bauen;
- h. Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume;
- i. Erschliessung, Fusswege und Parkieranlagen;
- k. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, zentrale Energieerzeugungsanlagen;
- l. Abweichungen von Regelbauvorschriften.

³ Der Quartierplan kann ferner Bestimmungen enthalten über:

- a. Landumlegung und Grenzberreinigung;
- b. Etappierung.

⁴ Der Gemeinderat kann vorschreiben, dass wichtige Fuss- und Radwegverbindungen innerhalb des Quartierplanareals öffentlich benützbar sein müssen.

⁵ Über Form und Inhalt kann die Gemeinde im Baureglement weitere Vorschriften erlassen.

Art. 20 Quartierplan mit Teiinhalt

a. Begriff

¹ Wo es die Verhältnisse rechtfertigen, kann sich ein Quartierplan auf die Regelung einzelner Elemente beschränken.

Art. 21 b. Inhalt

¹ Sind mit einem Quartierplan nur einzelne Elemente zu regeln, so kann der Quartierplan in Form und Inhalt vereinfacht werden.

² Der Quartierplan kann sich insbesondere beschränken auf Bestimmungen über:

- a. Erschliessung;
- b. Baulinien gegenüber Strassen;
- c. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.

Art. 22 Wirkung und Geltungsdauer

¹ Quartierpläne sind für jedermann verbindlich; sie sind im Grundbuch anzumerken.

² Die Geltungsdauer von Quartierplänen ist zu befristen. Werden sie nicht innert Frist ausgeführt, so ordnet der Gemeinderat deren Überprüfung und allenfalls eine Anpassung an geänderte Verhältnisse an.

³ Der Gemeinderat kann eine Anpassung bestehender, nicht befristeter Quartierpläne verlangen oder selber durchführen, wenn sich die planerischen Voraussetzungen wesentlich geändert haben.

II. GDB 710.11 Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994

1.3.2. Quartierplanung

Art. 11 Zuständigkeit

¹ Quartierpläne werden vom Gemeinderat oder vom Grundeigentümer aufgestellt.

² Auf Gesuch der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, denen die Mehrheit des in den Quartierplan einzubeziehenden Bodens gehört, kann der Gemeinderat den Quartierplan aufstellen.

Art. 12 Öffentliche Auflage

¹ Nach erfolgter Orientierung der berührten Grundeigentümer legt der Gemeinderat den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf.

² Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

Art. 13 Einspracheverfahren

¹ Der Gemeinderat führt in der Regel eine Einigungsverhandlung durch. Kommt keine Einigung zustande, so sind die Einsprachen vom Gemeinderat zu behandeln. Der Einspracheentscheid ist den Einsprechern schriftlich begründet mitzuteilen.

² Führen Einsprachen zu Änderungen des Quartierplanes, so sind die Änderungen den Berührten vor der Beschlussfassung über den Quartierplan unter Einräumung einer neuen Einsprachefrist von 20 Tagen zur Kenntnis zu bringen. Bei geringfügigen Änderungen genügt eine Orientierung der von der Änderung Berührten.

³ Gegen Einspracheentscheide kann beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht werden.

Art. 14 Beschlussfassung, Genehmigung und Rechtskraft

¹ Nach Abschluss des Einspracheverfahrens beschliesst der Gemeinderat über den Quartierplan.

² Ein vom Gemeinderat in eigener Zuständigkeit aufgestellter oder genehmigter Quartierplan erlangt nach Abschluss des Rechtsmittelverfahrens Rechtskraft.

³ Bedarf ein Quartierplan der Genehmigung des Regierungsrates, so entscheidet dieser zusammen mit der allfälligen Beschwerdebehandlung über die Genehmigung, wodurch der Quartierplan Rechtskraft erlangt.

Art. 15 Änderungen

¹ Die Genehmigung von Änderungen an vom Regierungsrat bereits genehmigten Quartierplänen, gegen welche keine Beschwerden erhoben wurden und durch den Regierungsrat zu entscheiden sind, erfolgt durch das zuständige Departement. Ansonsten gelten für Änderungen des Quartierplans sinngemäss die Verfahrensvorschriften gemäss Art. 11 und folgende dieser Verordnung. *

² Wird nur ein Teilbereich des ursprünglichen Quartierplanareals von einer Änderung erfasst, so können die davon betroffenen Grundeigentümer die Planänderung dem Gemeinderat einreichen.