

## Nachtrag II zum Baugesetz (Nutzungsziffer)

Fassung Ergebnis 1. Lesung Kantonsrat vom 16. April 2014 und Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 8. Mai 2014	Vorlage des Regierungsrats vom 2. Dezember 2014	Notizen
	<b>Baugesetz</b>	
	<i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden beschliesst:</i>	
	<b>I.</b>	
	<b>Der Erlass GDB 710.1 (Baugesetz vom 12. Juni 1994) (Stand 1. Juni 2011) wird wie folgt geändert:</b>	
<b>Art. 15 Aufgehoben.</b>	<p><b>Art. 15</b> Ausnutzung a. Ausnützungsziffer (AZ)</p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinden können das Mass der zulässigen baulichen Nutzung mit der Ausnützungsziffer bestimmen.</p> <p><sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).</p>	
	<p><b>Art. 15a</b> b. Anrechenbare Geschossfläche (aGF)</p> <p><sup>1</sup> Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle oberirdischen Geschossflächen (Hauptnutzflächen HNF, Nebennutzflächen NNF, Verkehrsflächen VF, Konstruktionsflächen KF, Funktionsflächen FF).</p> <p><sup>2</sup> Angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe über 1.8 m liegt.</p> <p><sup>3</sup> Die Flächen oder Teilflächen in einem Vollgeschoss, die eine lichte Höhe von 4.5 m übersteigen, werden in jedem theoretisch möglichen Geschoss angerechnet.</p>	

Fassung Ergebnis 1. Lesung Kantonsrat vom 16. April 2014 und Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 8. Mai 2014	Vorlage des Regierungsrats vom 2. Dezember 2014	Notizen
	<p><sup>4</sup> Dachgeschossflächen werden zweifach gerechnet, soweit die lichte Höhe mehr als 5.5 m beträgt.</p> <p><sup>5</sup> Nur teilweise oberirdische Geschosse werden entsprechend dem Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie angerechnet.</p> <p><sup>6</sup> Nicht angerechnet werden:</p> <p>a. nicht gewerblich genutzte Flächen für Motorfahrzeugabstellplätze maximal im Ausmass der Pflichtabstellplätze, Velo- und Kinderwagenabstellplätze und -räume inkl. der dazu erforderlichen Verkehrsflächen;</p> <p>b. überdeckte Dachterrassen sowie ein- oder vorspringende Balkone, Arkaden, nicht allseitig umschlossene Erschliessungsflächen, soweit sie insgesamt sieben Prozent der anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreiten;</p> <p>c. An- und Nebenbauten, soweit sie insgesamt fünf Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) nicht überschreiten.</p>	
	<p><b>Art. 15b</b> c. Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)</p> <p><sup>1</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.</p> <p><sup>2</sup> Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.</p> <p><sup>3</sup> Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.</p>	
	<p><b>Art. 15c</b> d. Nutzungsübertragung</p>	

Fassung Ergebnis 1. Lesung Kantonsrat vom 16. April 2014 und Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 8. Mai 2014	Vorlage des Regierungsrats vom 2. Dezember 2014	Notizen
	<p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> Die Nutzungsübertragung mit beteiligten Grundstücken ausserhalb oder zwischen Baubereichen innerhalb eines Quartierplanperimeters ist nur mit einer Änderung des Quartierplans zulässig.</p>	
<p><b>Art. 18</b> Quartierplan a. Begriff und Aufgabe</p> <p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> 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>		

Fassung Ergebnis 1. Lesung Kantonsrat vom 16. April 2014 und Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 8. Mai 2014	Vorlage des Regierungsrats vom 2. Dezember 2014	Notizen
<p><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.</p> <p><sup>4</sup> In Quartierplänen können zudem die baugesetzlichen Gebäudeabstände unterschritten werden, gegenüber Nachbargrundstücken jedoch nur unter Vorbehalt von Art. 23 Abs. 6 dieses Gesetzes.</p> <p><sup>5</sup> Quartierpläne können gemeinsame Anlagen für das Plangebiet vorsehen, wie Parkierungsanlagen, Energieerzeugungsanlagen, Spielplätze und Freizeiträume.</p> <p><sup>6</sup> 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> <p><sup>7</sup> Quartierpläne können die planerische Grundlage für die Durchführung der Grob- oder Feinerschliessung sowie einer Landumlegung bilden.</p> <p><sup>8</sup> Die Mindestfläche für einen Quartierplan, bei dem von der Regelbauweise abgewichen werden kann, ist im Baureglement festzulegen.</p> <p><sup>9</sup> Ein Quartierplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrates, wenn innerhalb des Quartierplanareals:</p> <p>a. die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird;</p>	<p><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.- <u>Wo eine Ausnützungsziffer vorgesehen ist, kann diese für Quartierpläne höher sein als bei der Regelbauweise oder ganz entfallen.</u> Die Gemeinden legen im Baureglement fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen werden darf.</p>	

Fassung Ergebnis 1. Lesung Kantonsrat vom 16. April 2014 und Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 8. Mai 2014	Vorlage des Regierungsrats vom 2. Dezember 2014	Notizen
<p>b. die traufseitige Fassadenhöhe von 15.0 m überschritten wird;</p> <p>c. mehr als vier Vollgeschosse vorgesehen sind;</p> <p>d. die Gebäudelänge von 36.0 m bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten überschritten wird;</p> <p>e. Baulinien geändert werden.</p> <p><sup>10</sup> Für Quartierpläne in reinen Industriezonen besteht die Genehmigungspflicht nur, wenn die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird.</p>		
<p><b>Art. 53</b> Ausnahmebewilligungen</p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bei schützenswerten Interessen des Eigentümers von den Planungs- oder Bauvorschriften abweichende Bewilligungen erteilen:</p> <p>a. wenn die Anwendung der Vorschriften für die Bauherrschaft zu einer offensichtlichen Härte führt;</p> <p>b. wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich dem Sinn dieses Gesetzes besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann;</p> <p>c. beim Umbau von Altbauten.</p> <p>In jedem Fall dürfen durch die Ausnahmebewilligungen weder andere wichtige öffentliche Interessen noch solche der Nachbarn wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p><sup>2</sup> Von der Geschosszahl und von Dichtezeffern sind nur dort Ausnahmen möglich, wo dies gesetzlich, reglementarisch oder in Quartierplänen als zulässig erklärt wird.</p>	<p><sup>2</sup> Von der Geschosszahl und von <del>Dichtezeffern</del> <u>Dichtezeffern der Ausnützungsziffer</u> sind nur dort Ausnahmen möglich, wo dies gesetzlich, reglementarisch oder in Quartierplänen als zulässig erklärt wird.</p>	

Fassung Ergebnis 1. Lesung Kantonsrat vom 16. April 2014 und Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 8. Mai 2014	Vorlage des Regierungsrats vom 2. Dezember 2014	Notizen
<p><sup>3</sup> Soweit eine Ausnahmegewilligung eine Abweichung von den kantonalen Mindestvorschriften beinhaltet, bedarf sie der Genehmigung durch das zuständige Departement.</p>		
	<p>II.</p>	
	<p>Der Erlass GDB <u>710.11</u> (Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994) (Stand 1. September 2011) wird wie folgt geändert:</p>	
<p><b>Art. 28</b> Beilagen</p> <p><sup>1</sup> 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>		

Fassung Ergebnis 1. Lesung Kantonsrat vom 16. April 2014 und Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 8. Mai 2014	Vorlage des Regierungsrats vom 2. Dezember 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 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>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. <i>Aufgehoben.</i></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><sup>2</sup> Bei Umbauten und Erweiterungsbauten sind bestehende Bauteile schwarz oder grau, neue rot und abzubrechende gelb zu kennzeichnen oder entsprechend zu schraffieren.</p>	<p>d. gegebenenfalls die detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit entsprechendem Grundrisschema;</p>	

Fassung Ergebnis 1. Lesung Kantonsrat vom 16. April 2014 und Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 8. Mai 2014	Vorlage des Regierungsrats vom 2. Dezember 2014	Notizen
<p><sup>3</sup> 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><sup>4</sup> 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><sup>5</sup> Bei Gesuchen um einen Vorentscheid sind jene Unterlagen einzureichen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen nötig sind.</p>		
	<b>III.</b>	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	<b>IV.</b>	
	<p>Der Regierungsrat bestimmt, wann dieser Nachtrag in Kraft tritt. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.</p> <p><u>Koordination:</u> Tritt sowohl der Nachtrag zum Baugesetz (IVHB) vom ... als auch der Nachtrag II zum Baugesetz (Nutzungsziffer) vom ... in Kraft, gilt dieser Nachtrag II zum Baugesetz (Nutzungsziffer)</p>	
	<p>Sarnen,</p> <p>Im Namen des Kantonsrats Der Ratspräsident: Die Ratssekretärin:</p>	