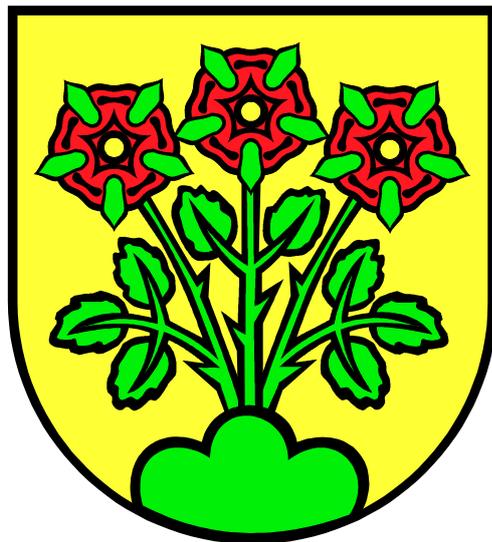


BAUREGLEMENT



EINWOHNERGEMEINDE

LOSTORF

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 03. Dezember 1978 (PBG, Fassung vom 01. Juli 1997) und der Kantonalen Bauverordnung vom 03. Juli 1978 (Fassung vom 1. Januar 1997) erlässt die Einwohnergemeinde Lostorf folgendes Baureglement:

Gesetzliche
Grundlage

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Geltungsbereich (§ 1 KBV)

- 1) Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Kantonalen Bauverordnung Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Lostorf.
- 2) Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -Gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

Geltungsbe-
reich

§ 2 Baubehörde (§ 2 KBV)

- 1) Die Anwendung dieses Reglementes und der Kant. Bauverordnung ist Sache der Baubehörde.
- 2) Gesuche für Bauten und bauliche Veränderungen in der Kernzone, in der Landwirtschaftlichen Kernzone und in der Weilerzone sowie für die im Zonenplan als geschützt, erhaltenswert oder für das Ortsbild wichtig bezeichneten Bauten sind ebenfalls der Kernzonenkommission vorzulegen. Diese steht der Bauherrschaft und der Baubehörde beratend zur Seite.
- 3) Der Bauverwaltung obliegt die Prüfung der Baugesuche, die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und Auflagen, die Durchführung der Baukontrollen, die Verfügung der Baueinstellung, die Bewilligung der Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten und die periodische Prüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Bauten, Anlagen und Ablagerungen.
- 4) Die Bauverwaltung entscheidet über Bauanzeigen nach § 4 KBV und ist, gestützt auf § 2, Abs. 2 PBG Baubehörde in folgenden Fällen:
 - Garagen, Abstellräume, Gartensitzplätze, Wintergärten und ähnliche Kleinbauten;
 - Behälter (Tanks, Silos, usw.);
 - Zivilschutzräume;

Baubehörde

Kernzonen-
kommission

Bau-
verwaltung

Bauanzeigen

§ 2 Baubehörde (§ 2 KBV) – Fortsetzung

- | | |
|-------------|--|
| Bauanzeigen | <p>4)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einfriedungen und Mauern; - Aussenreklamen (die kantonale Verordnung über die Beschränkung der Aussen- und Strassenreklame bleibt vorbehalten); - Kanalisations- und Wasseranschlüsse; - Bauinstallationen; - Cheminées; - Änderungen der Zweckbestimmung von Räumen, soweit keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind; - Heizungs- und Feuerungsanlagen; - Sende- und Empfangsanlagen; - Terrainveränderungen; - Lagerplätze, Abstellplätze bis 2 Fahrzeuge; - Fahrnisbauten und Kleintierställe. <p>5) Ist für eine Teilbewilligung die Baukommission zuständig, liegen Einsprachen vor oder wird eine Ausnahmbewilligung beantragt, so entscheidet die Baukommission auch in diesen Fällen.</p> |
|-------------|--|

§ 3 Baubewilligungsverfahren (§ 2 KBV)

- | | |
|--------------------------|---|
| Baubewilligungsverfahren | <p>Baugesuche sind im Doppel an die Bauverwaltung zuhanden der Baukommission zu richten. Formulare und Unterlagen für Baugesuche sind auf der Bauverwaltung zu beziehen. Im Übrigen gelten die §§3 ff der kantonalen Bauverordnung.</p> |
|--------------------------|---|

§ 4 Öffentliche Ausschreibung (§ 8 KBV, § 14 PBG)

- | | |
|---------------------------|---|
| Öffentliche Ausschreibung | <p>Das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde Lostorf für Baugesuche und Nutzungspläne ist der Niederämter Anzeiger.</p> |
|---------------------------|---|

§ 5 Beschwerden im Baubewilligungsverfahren (§ 8 KBV)

- | | |
|------------------------------|---|
| Rechtsmittel bei Baugesuchen | <p>1) Einsprachen gegen Bauvorhaben sind innerhalb der in der Baupublikation angegebenen Einsprachefrist schriftlich und begründet im Doppel der Baubehörde einzureichen.</p> |
| Einsprache | <p>2) Gegen Verfügungen der Bauverwaltung kann innert 10 Tagen bei der Baukommission Beschwerde erhoben werden.</p> |

§ 5 Beschwerden im Baubewilligungsverfahren (§ 8 KBV) - Fortsetzung

- | | | |
|----|---|------------|
| 3) | Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde erhoben werden. | Beschwerde |
|----|---|------------|

§ 6 Beschwerden im Nutzungsplanverfahren (§ 17 PBG)

- | | | |
|----|--|------------|
| 1) | Gegen Nutzungspläne kann innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. | Einsprache |
| 2) | Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. | Beschwerde |

§ 7 Baukontrolle (§ 12 KBV)

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1) | <p>Zur Vornahme von Kontrollen hat die Bauherrschaft bzw. die Bauleitung der Bauverwaltung folgende Bauetappen anzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baubeginn; - Errichtung des Schnurgerüstes; - Fertigstellung der Hausanschlüsse an öffentliche Werkleitungen (vor dem Eindecken); - Luftschutzarmierungen (vor dem Betonieren von Böden, Wänden und Decken); - Vollendung des Rohbaues (vor Beginn der inneren und äusseren Verputzarbeiten); - Fertigstellung des Baues (vor dessen Bezug); - Beginn und Vollendung der Umgebungsarbeiten. | Baukontrolle |
| 2) | Für diese Mitteilungen sind die mit der Baubewilligung abgegebenen Meldekarten zu benutzen. | |
| 3) | Vor der Mitteilung zur Abnahme des Schnurgerüstes hat sich die Bauherrschaft bzw. die Bauleitung zu vergewissern, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind. | |

§ 8 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund (§ 66 KBV)

Öffentlicher
Grund

- 1) Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf einer Bewilligung der Bauverwaltung.
- 2) Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

§ 9 Archäologische Fundstellen

Archäologi-
sche Bo-
denfunde

- 1) Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die örtliche Baubehörde sowie die Kantonsarchäologie des Departementes für Bildung und Kultur (DBK) zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.
- 2) In Gebieten bekannter oder vermuteter Bodenfunde ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung der Baubewilligung dem Departement für Bildung und Kultur (DBK) zuhanden der Kantonsarchäologie, zur Stellungnahme einzureichen.

§ 10 Besondere Vorschriften für Kernzonen, für geschützte, erhaltenswerte und für das Ortsbild wichtige Bauten

Kernzonen
und schüt-
zenswerte
Bauten

- 1) Bei Bauten in der Kernzone, in der Landwirtschaftlichen Kernzone sowie für die im Zonenplan als geschützt, erhaltenswert oder für das Ortsbild wichtig bezeichneten Bauten ist namentlich auch für folgende bauliche Veränderungen ein Baugesuch einzureichen:
 - Verputz und Anstriche der Fassaden;
 - Veränderung der Fenster, Aussentüren und Tore;
 - Veränderung der Bedachung.
- 2) Entstehen durch die speziellen Bauvorschriften in der Kernzone wesentliche Mehrkosten, kann die Gemeinde auf Gesuch hin Beiträge ausrichten.

§ 10^{bis} Mobilfunkanlagen

- 1) Mobilfunkanlagen sind bewilligungspflichtig.
- 2) Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- 3) Stillgelegte Anlagen sind in angemessener Zeit, maximal in 6 Monaten, zurückzubauen.
- 4) Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:
 - a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
 - b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen.
 - c) Die Behörden prüfen den Standort und können innerhalb von maximal 3 Monaten alternative Standorte vorschlagen.

Mobilfunk-
anlagen
Bewilligungs-
pflicht

Für die Standortevaluation gelten folgende Prioritäten
(1 = höchste Priorität / 3 = tiefste Priorität)

1. G (W) Gewerbezone mit Wohnanteil ein- und zweigeschossig
IG Gewerbezone inkl. nicht stark störende Industriebauten
2. ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein- bis dreigeschossig.
3. LH Landhauszone ein- und zweigeschossig
W2n Wohnzone ein- und zweigeschossig mit niedriger Firsthöhe
W2 Wohnzone ein- und zweigeschossig
W2d Dichte Wohnzone ein- und zweigeschossig
W3 Wohnzone dreigeschossig
M2 Zone Mahren ein- und zweigeschossig
K2 Kernzone zweigeschossig
KR2 Kernrandzone ein- und zweigeschossig
LK2 Landwirtschaftliche Kernzone ein- und zweigeschossig
Z2 Zentrumszone ein- und zweigeschossig
BA Spezialzone Bad Lostorf gemäss Gestaltungsplan
SpB Spezialzone Bildungszentrum
FR Freihaltezone
WE Weilerzone ein- und zweigeschossig
SZ Sondernutzungszone gemäss Gestaltungsplan
R Reservezonen nach § 27 PBG

Der Standort einer Anlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt.

§ 10^{bis} Mobilfunkanlagen – Fortsetzung

Mobilfunk-
anlagen
Bewilligungs-
pflicht

- 5) Nach Ablauf einer 3-Monatsfrist gemäss Abs. 4) kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten.

B BAUVORSCHRIFTEN

§ 11 Gebäudelänge (§ 21 KBV)

Gebäude-
länge

Bei der Berechnung der maximalen Gebäudelängen werden eingeschossige Bauten nicht mitgerechnet (diese Regel gilt nicht für die Berechnung des Grenzabstandes gemäss § 22 KBV).

§ 12 Garagen und Abstellplätze (§ 42 KBV)

Garagen und
Abstellplätze

Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen. Davon ausgenommen sind Garagen bzw. Unterstände ohne Tor oder mit automatischem Tor, welches ohne Verlassen des Fahrzeuges geöffnet werden kann. Solche reduzierten Garagevorplätze sind als Abstellplatz nicht anrechenbar.

§ 13 Spielplätze und Aufenthaltsräume (§ 41 KBV)

Spielplätze,
Aufenthalts-
räume

Kinderspielplätze und Aufenthaltsräume gemäss § 41 KBV sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten. Ihre Beseitigung oder Zweckänderung bedarf einer Bewilligung der Baukommission.

§ 14 Einfriedungen (§ 49 KBV)

Verkehrs-
sicherheit und
Höhe

- 1) Einfriedungen, Schall-, Wind- und Sichtschutzelemente dürfen die Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten, nicht gefährden, und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen, wenn sie auf der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grenze entfernt stehen, eine Höhe von höchstens 2 m erreichen. Die Höhe wird vom tiefer gelegenen Terrain aus gemessen. Lebhäge sind auf diese Höhe und auf die Trottoir- bzw. Strassenkante zurückzuschneiden.

§ 14 Einfriedungen (§ 49 KBV) - Fortsetzung

- | | | |
|----|--|---|
| 2) | Einfriedungen in massiver Ausführung und Stützmauern dürfen ab Trottoir- oder Strassenniveau eine Höhe von höchstens 1 m aufweisen. Die Höhe der Stützmauern bei Strassenausbauten wird im Einzelfall von der Baukommission bestimmt. Die Baukommission kann aus wichtigen Gründen des Ortsbildschutzes, des Immissionsschutzes, bei ausserordentlichen topographischen Verhältnissen und zur Wahrung der Verkehrssicherheit Auflagen bezüglich Lage und Gestaltung machen oder eine andere Maximalhöhe festlegen. | Massive Einfriedungen und Mauern |
| 3) | Hecken dürfen nur in einem Abstand von mindestens 50 cm, Sträucher und Spalierbäume in einem Abstand von mindestens 1 m von der projektierten Strassen- bzw. Trottoirgrenze gepflanzt werden. | Bepflanzung |
| 4) | Im Bereich von Kurven, Strassenkreuzungen, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten darf die Höhe sämtlicher Einfriedungen und Sträucher ab Trottoir- oder Strassenniveau 80 cm nicht übersteigen. Sofern die Übersicht gestört wird, dürfen weder Einfriedungen errichtet, noch Bäume, Sträucher und Pflanzen gesetzt werden. | |
| 5) | Äste von Bäumen und Sträuchern, die über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen. Die Lichtkegel der Strassenbeleuchtung sind frei zu halten. Die Baukommission kann nach vorausgegangener Fristsetzung von 10 Tagen das Zurückschneiden auf Kosten des Eigentümers durch einen Dritten ausführen lassen. | Zurückschneiden über Strassen und Trottoirs |
| 6) | Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, schützenswerte Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen und dergleichen erlassen werden. | Ausnahmen |

§ 15 Flachdächer

Flachdächer mit einer Neigung bis 10% (6° von 360°), die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche etc. dienen, sind natürlich zu begrünen, soweit sie die Fläche von 25 m² übersteigen. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn die Dachbegrünung den Bestimmungen der Ästhetik zuwiderläuft oder offensichtlich unverhältnismässig ist.

Flachdächer

§ 16 Grundwasserschutz

Grundwasserschutz / Versickerung Die Bauherrschaft ist verpflichtet, Sauberwasser wie Dachwasser, Wasser aus laufenden Brunnen, Drainagen, etc. nach den Grundsätzen der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung und des Generellen Entwässerungsprojektes von Lostorf (GEP) versickern zu lassen, sofern die geologischen Verhältnisse dies erlauben.

§ 17 Wintergärten

- Wintergärten / Definition 1) Als Wintergärten gelten unisolierte, voll oder grossmehrheitlich grossflächig verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind und im Vergleich zum Hauptgebäude von untergeordneter Bedeutung sind. Sie dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz und dürfen weder beheizt noch ganzjährig bewohnt werden. Unter diesen Voraussetzungen werden sie nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet.
- Gestaltung 2) Wintergärten sind in Grösse, Proportion, Konstruktion und Materialwahl auf das Gebäude abzustimmen.

§ 18 Anlagen zur Abfallentsorgung und Kompostierung (§ 43 KBV)

- Abstellplätze für Abfallbehälter 1) Bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind geeignete Abstellplätze für Abfallbehälter zu schaffen. Sie sind so anzulegen, dass sie für das getrennte Sammeln verschiedener Abfälle eingerichtet werden können.
- Kompostieranlagen 2) Wo der Kompost an Ort und Stelle auch verwertet werden kann, in der Regel bei mehr als 1'000 m² Grünfläche, ist genügend Platz für die Errichtung von Kompostieranlagen auszuscheiden. Kompostieranlagen sind fachgerecht zu unterhalten.
- 3) Die Baubehörde kann Abstellplätze und Kompostieranlagen in besonderen Fällen auch bei anderen Bauvorhaben verlangen.
- Baustellenentsorgung 4) Für Abbrüche mit mehr als 100 m³ Abfälle sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV § 11). Formulare sind bei der Bauverwaltung erhältlich.

C SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Übergangsbestimmungen

- | | |
|--|--------------------------|
| 1) Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und durch den Regierungsrat in Kraft. | Inkrafttreten |
| 2) Es findet Anwendung auf Baugesuche, die beim Inkrafttreten noch nicht rechtskräftig entschieden sind. | Anwendbarkeit |
| 3) Durch dieses Baureglement werden alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom 26. März 1996 aufgehoben. | Aufgehobene Bestimmungen |

Vom **Gemeinderat genehmigt**
am **16. Januar 1995**

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Paul Lang

Markus von Däniken

Von **der Gemeindeversammlung genehmigt**
am **31. Januar 1996**

Vom **Regierungsrat genehmigt**
am **26. März 1996 mit RRB Nr. 700**

Der Staatsschreiber:

K. Schwaller

Teilrevision

Gemeinderat, 11. Februar 2002

Gemeindeversammlung, 23. April 2002

Regierungsrat, 02. Juli 2002

Teilrevision § 10^{bis}

Gemeinderat, 23. März 2015

Gemeindeversammlung, 09. Juni 2015

Regierungsrat, 22. März 2016

Indexverzeichnis

	<u>Seite</u>
Abstellplätze für Abfallbehälter -----	10
Anwendbarkeit -----	11
Archäologische Bodenfunde -----	6
Aufgehobene Bestimmungen -----	11
Ausnahmen -----	9
Bauanzeigen -----	3, 4
Baubehörde -----	3
Baubewilligungsverfahren -----	4
Baukontrolle -----	5
Baustellenentsorgung -----	10
Bauverwaltung -----	3
Bepflanzung -----	9
Beschwerde -----	5
Bewilligungspflicht -----	7
Einsprache -----	4, 5
Gestaltung -----	10
Flachdächer -----	9
Garagen und Abstellplätze -----	8
Gebäudelänge -----	8
Geltungsbereich -----	3
Gesetzliche Grundlage -----	3
Grundwasserschutz / Versickerung -----	10
Inkrafttreten -----	11
Kernzonen und schützenswerte Bauten -----	6
Kernzonenkommission -----	3
Kompostieranlagen -----	10
Massive Einfriedungen und Mauern -----	9
Mobilfunkanlagen -----	7, 8
Öffentliche Ausschreibung -----	4
Öffentlicher Grund -----	6
Rechtsmittel bei Baugesuchen -----	4
Spielplätze, Aufenthaltsräume -----	8
Verkehrssicherheit und Höhe -----	8

Indexverzeichnis - Fortsetzung

	<u>Seite</u>
Wintergärten / Definition	10
Zurückschneiden über Strassen und Trottoirs	9