



Bauordnung

Vom 24. September 2006 (Stand 30. November 2009)

Die Einwohnergemeinde,

gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (BGS 721.11) vom 26. November 1998,

beschliesst:

1 Einleitung

Art. 1 Zweck

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan regeln die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Oberägeri.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Die Vorschriften der Bauordnung gelten für alle Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung.

² Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 3 Planungs und Baukommission

¹ Der Gemeinderat wählt eine Fachkommission mit drei bis fünf Mitgliedern.

² Die Fachkommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

³ Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation in einem Geschäftsreglement fest.

2 Gemeindliche Pläne**Art. 4** Richtplan

¹ Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt behördenverbindlich Ziele fest, insbesondere für die:

- a) räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete;
- b) Erneuerung von Siedlungen;
- c) Erschliessung, Verkehr, Ver- und Entsorgung für das ganze Gemeindegebiet, mit Erschliessungsprogramm;
- d) Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen, Aussichtspunkte, Naturobjekte, Denkmäler und Naherholungsgebiete.

² Der Gemeinderat erlässt den Richtplan und führt ihn nach.

³ Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes können Quartiergestaltungspläne erlassen werden, namentlich für die Ausarbeitung und Koordination von Bebauungsplänen sowie als Grundlage zur Beurteilung von Arealbebauungen.

Art. 5 Zonenplan

¹ Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in verschiedene Zonen auf.

3 Allgemeine Bauvorschriften**Art. 6** Ein- und Ausfahrten

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass durch ihre Benützung niemand gefährdet oder behindert wird; insbesondere muss eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein.

² Ein- und Ausfahrten dürfen auf einer Tiefe von 3.0 m, von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen, höchstens 5% Gefälle, anschliessend höchstens 15% Gefälle aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan oder ein bewilligtes Strassenprojekt, so kann der Gemeinderat verlangen, dass diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze eingehalten werden. Gefällsbrüche sind auszurunden.

Art. 7 Bauausführung

¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik zu erstellen und zu unterhalten. Sie ermöglichen ein gesundes Wohnen und Arbeiten und gewährleisten die Sicherheit von Menschen, Tieren und Sachen.

² Gebäude, die der Hilfe in ausserordentlichen Lagen dienen, insbesondere Spitäler, Polizei- und Feuerwehrgebäude sowie Notunterkünfte, sind erdbebensicher zu erstellen.

Art. 8 Spiel- und Freiflächen

¹ In Wohnzonen W2 und Wohn- und Arbeitszonen WA3 sind bei Mehrfamilienhäusern und Arealbebauungen entsprechend der Nutzung geeignete Spiel- und Freiflächen zu erstellen, und zwar im Ausmass von 15% bei Arealbebauung und von 10% bei der Einzelbauweise der für das Wohnen bewilligten anrechenbaren Geschossflächen.

² Ist die Erstellung von Spiel- und Freiflächen nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von CHF 400.00 pro fehlenden Quadratmeter zu entrichten.

³ Die Ersatzabgaben sind für die Erstellung von öffentlichen Spiel- und Erholungsflächen zu verwenden.

Art. 9 Gemeinschaftliche Anlagen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein geeigneter Abstellraum von mindestens 4.0 m² zu schaffen.

² Bei Mehrfamilienhäusern kann der Gemeinderat verlangen, dass entsprechend der Nutzung gemeinschaftliche Abstellräume für die Bedürfnisse der Bewohner erstellt werden.

Art. 10 Einordnung

¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen müssen sich insbesondere gut in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder einfügen.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachflächenfenster in Schrägdächern dürfen zusammen nicht breiter als $\frac{1}{2}$ der entsprechenden Fassadenlänge sein. Die dominierende Wirkung der Dachfläche darf nicht verloren gehen.

² Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist; sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

³ Der Gemeinderat kann verlangen, dass Flachdächer begrünt werden.

Art. 12 Aussichtsschutz

¹ Zum Schutz der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslagen und -punkte kann der Gemeinderat die Lage eines Gebäudes, die Gebäude- und Firsthöhe, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.

Art. 13 Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann im Sinne der Vorsorge eine andere Stellung und Gestaltung der Bauten oder eine andere Anordnung lärmempfindlicher Räume verlangen, selbst wenn die Grenzwerte¹⁾ eingehalten sind. Die Massnahmen müssen technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sein.

² Die Empfindlichkeitsstufen werden im Zonenplan zugeordnet.

³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Bauzonen gilt der bundesrechtliche Planungswert.

Art. 14 Arealbebauungen: Anforderungen

¹ Arealbebauungen haben gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone und Nutzung entsprechend, folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;

¹⁾ vgl. Art 40 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986

- c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- d) besonders gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen;
- e) zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;
- f) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen für mindestens $\frac{3}{4}$ der Autoabstellplätze;
- g) zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- h) umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung;
- l) hindernisfreies Bauen.

² Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

Art. 15 Abweichungen

¹ Arealbebauungen dürfen bei der Gebäudelänge, dem Grenz- und dem Gebäudeabstand von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen, wobei gegenüber benachbarten Parzellen die für die Einzelbauweise geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten sind.

Art. 16 Ausnützungsbonus

¹ Liegt eine Arealbebauung vor, gewährt der Gemeinderat nach Massgabe des Erfüllungsgrades der einzelnen Anforderungen eine zusätzliche Ausnützung bis zu 10%.

Art. 17 Arealbauverfahren

¹ Der Gemeinderat hört die Gesuchsteller an und beauftragt danach eine von der Bauherrschaft unabhängige Fachperson zu prüfen, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbauungsplan baulich ausgenützt würde. Die Kosten müssen die Gesuchsteller übernehmen.

² Der Arealbauungsplan muss genügend Angaben enthalten, um beurteilen zu können, ob die Arealbebauung für das Siedlungsbild und die Umgebung vorteilhafter ist.

³ Das Gutachten der unabhängigen Fachperson ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.

⁴ Der Gemeinderat kann die Baugesuchsteller von der Verpflichtung der Begutachtung befreien, wenn das Baugesuch auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens mit mindestens drei Teilnehmern entwickelt worden ist.

Art. 18 Arealbebauungspflicht

¹ Ab einer Fläche von 4'000 m² kann der Gemeinderat eine Arealbebauung vorschreiben.

4 Parkierungsvorschriften**Art. 19** Erstellungs- und Beibehaltungspflicht

¹ Bei Neubauten, bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen. Die Abstellplätze müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft und dauernd als solche benutzt werden können.

² Die Eigentümer bestehender Bauten, deren Benutzung eine übermässige Beanspruchung öffentlicher Abstellplätze oder Strassen zur Folge hat, können in gleicher Weise zur Schaffung von Abstellplätzen verpflichtet werden.

³ Abstellplätze dürfen ohne Bewilligung nicht zweckentfremdet werden. Der Gemeinderat kann die Zweckbindung im Einzelfall aufheben, wenn kein Bedarf nach Abstellplätzen mehr besteht oder wenn ein Grund für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen eintritt.

Art. 20 Anzahl

¹ Der Gemeinderat setzt die minimale Anzahl Parkplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung der folgenden Normen fest (Als Geschossfläche (GF) gilt die anrechenbare Geschossfläche, inkl. der Flächen gemäss § 16 Abs. 2 lit. b und c V PBG.):

- a) Wohnbauten: 1 PP pro 100 m² GF oder min. 1 PP pro Wohnung;
- b) Büros: 1 PP pro 100 m² GF;
- c) Läden: 1 PP pro 35 m² GF;
- d) Gewerbe, Kleingewerbe, Werkstätten: 1 PP pro 200 m² GF;
- e) Lagerräume: 1 PP pro 500 m² GF;
- f) Café, Restaurant: 1 PP pro 30 m² GF oder pro 4 Sitzplätze;

- g) Hotel, Pension: 1 PP pro 4 Betten und zusätzlich 1 Car-Abstellplatz pro 50 Betten.

Art. 21 Motorfahräder und Velos

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens drei Abstellplätze zu erstellen.

² Bei Gebäuden mit anderen Nutzungen sind in der Regel gleich viele Abstellplätze wie Parkplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

Art. 22 Abweichung

¹ Der Gemeinderat befreit von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise, wenn

- a) wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen, oder
- b) wenn die Erstellung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Art. 23 Lage, Anordnung und Gestaltung der Parkplätze

¹ Parkplätze sollen zusammengefasst und überbauungs- sowie verkehrsgerecht angeordnet werden. Angrenzende Fussgängerbereiche, Geh- und Radwege sollen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

² Parkplätze in Fussgängerbereichen, an Geh- und Radwegen sowie an Strassen sind wenn möglich mit Grünstreifen, Bepflanzungen und anderen gestalterischen Mitteln abzutrennen. Nach Möglichkeit ist die Parkplatzanlage so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickern kann.

³ Grössere Parkplatzflächen sind auch innerhalb der Anlage angemessen zu bepflanzen.

⁴ Die Kunden- und Besucherparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und ausgestaltet werden, damit sie für ihre Bestimmung von anderen Nutzungen dauernd freigehalten werden können.

⁵ Die Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sind nach Möglichkeit ebenerdig anzulegen und zu überdachen; sie sind nach Möglichkeit in der Nähe von Hauseingängen zu bauen.

Art. 24 Parkplätze auf fremdem Grund

¹ Parkplätze auf fremdem Grund werden als Pflichtparkplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und langfristig vertraglich sichergestellt werden. Entfällt die vertragliche Regelung, sind die fehlenden Parkplätze nachträglich zu erstellen oder abzugelten.

Art. 25 Ersatzabgabe

¹ Wer gemäss Art. 22 dieser Bauordnung von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreit ist, hat für jeden nicht zu erstellenden Parkplatz eine Ersatzabgabe von CHF 8'000.00 zu entrichten.

² Der Gemeinderat kann diesen Betrag periodisch der Teuerung anpassen.

³ Wenn abgegoltene Pflichtparkplätze nachträglich erstellt werden, wird die zu viel bezahlte Ersatzabgabe innert 30 Tagen zinslos zurückerstattet.

Art. 26 Verwendungszweck Ersatzabgabe

¹ Die Ersatzabgaben sind zu verwenden für die Erstellung von öffentlichen Parkierungsanlagen oder Anlagen des öffentlichen Verkehrs oder des nicht motorisierten Privatverkehrs.

² Die Leistung einer Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf die Benutzung von öffentlichen Abstellplätzen.

5 Zonenvorschriften**5.1 Wohn- und Arbeitszonen, Bauzone mit speziellen Vorschriften****Art. 27** Nutzungsvorschriften für Wohnzonen sowie für Wohn- und Arbeitszonen: Allgemeine Bestimmungen

¹ Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

² Wohn- und Arbeitszonen sind für das Wohnen sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Art. 28 Abweichende Bestimmungen für die Wohnzone Eichli

¹ In der im Gebiet Eichli ausgeschiedenen Wohnzone gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- a) die Hauptgiebel sind Richtung Ost-West auszurichten;
- b) es sind nur Giebeldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad alter Teilung auszuführen;
- c) freistehende Garagen sind nicht gestattet;
- d) Garagenvorplätze, Besucherparkplätze und Hauseingänge dürfen nur mit Verbundsteinen, Pflastersteinen oder Natursteinen ausgestaltet werden.

Art. 29 Abweichende Bestimmungen für die Wohnzone Hagli

¹ In der im Gebiet Hagli ausgeschiedenen Wohnzone sind Neubauten besonders gut in die bestehende Überbauung einzuordnen. Im Übrigen gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- a) freistehende Garagen sind nicht gestattet;
- b) Garagenvorplätze, Besucherparkplätze und Hauseingänge dürfen nur mit Pflastersteinen oder Natursteinen ausgestaltet werden.

Art. 30 Abweichende Bestimmungen für die Wohnzonen Lutisbach und Erliberg

¹ In der im Gebiet Lutisbach vertikal schraffierten Bauzone W2 gilt auch bei Arealbebauungen eine Ausnützung von höchstens 0.4.

² In der im Gebiet Erliberg vertikal schraffierten Bauzone W3 darf der Dachfirst bei Neubauten die Höhe von 805.6 m ü. M. nicht überschreiten.

Art. 31 Abweichende Bestimmungen für die Wohnzone Dedli²⁾

Art. 32 Abweichende Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone WA3 Morgarten

¹ Die Wohn- und Arbeitszone mit abweichenden Bestimmungen, Hotel Morgarten ist für Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe insbesondere des Gastgewerbes und des Fremdenverkehrs (Hotels, Gasthöfe, Pensionen, Restaurants, Cafés, Bars etc.) bestimmt.

²⁾ vom Regierungsrat nicht genehmigt am 10. Juli 2007

² Der Gewerbe-Anteil muss mindestens 20% der gesamten Nutzung betragen.

³ Im Übrigen gelten die Massvorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA3.

Art. 33 Abweichende Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone Bättenbüel

¹ Die Wohn- und Arbeitszone mit abweichenden Bestimmungen Bättenbüel bezweckt die Erhaltung des Gebäudeensembles und dessen Freiraum in einem Gebiet mit schutzwürdigen Gebäuden und Anlagen.

² Das Gebäude «Oberer Bättenbüel» (Assek. Nr. 76a) darf nicht abgebrochen werden. Um-, An- oder Ausbauten müssen die schützenswerten Qualitäten berücksichtigen.

³ Die übrigen Bauten dürfen umgenutzt, umgebaut, erweitert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Jede bauliche Veränderung und Vergrößerung des bisherigen Bauvolumens hat sich gut in das Ensemble und die Freiraumstruktur einzugliedern. Eine unterirdische oder oberirdische Garagierung ist zulässig.

⁴ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bättenbüel ist für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Art. 34 Bauzone mit speziellen Vorschriften Ländli

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Ländli ist für Kurbetriebe, Gastgewerbe, Fremdenverkehr (Kurhaus, Hotel, Pensionen, Restaurants, Schulungsräume und dergleichen) sowie Infrastrukturanlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

Art. 35 Nutzungsvorschriften für Arbeitszonen

¹ Arbeitszonen sind für störende Gewerbebetriebe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt, so weit in einzelnen Arbeitszonen kein abweichender Immissionsgrad gilt.

² Die Arbeitszone Gyregg ist als Lagerplatz für Baumaterialien, Baugeräte und dergleichen bestimmt. Der Gemeinderat regelt nähere Bestimmungen in der Betriebsbewilligung. Es sind keine Bauten und Anlagen mit Wasseranschlüssen und Abwassererzeugung zulässig. Einfache Überdachungen als Wetterschutz können vom Gemeinderat bewilligt werden, dürfen jedoch keine Einwandungen erhalten. Um den Lagerplatz herum sind Sichtschutzhecken zu pflanzen und zu unterhalten. Es gilt eine Bebauungsplanpflicht.

³ Die Arbeitszone Dorf ist für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

5.2 Kernzone A

Art. 36 Grundsätze

¹ Die Kernzone A dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Die das Ortsbild prägenden typischen Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Restaurierungen und Umbauten sind Neubauten oder Rekonstruktionen vorzuziehen.

³ In der engeren Umgebung der das Ortsbild prägenden Bauten gelten die Ziele zur Erhaltung des spezifischen Ortsbildes verstärkt, insbesondere hinsichtlich einer optimalen Angleichung von Geschosszahl, Dachgeschoss, Dachform, Traufhöhe und Firsthöhe an die umgebenden geschützten oder schützenswerten Bauten.

⁴ Im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen kann die Beseitigung störender Gebäude- oder Bauteile, Anlagen oder Nutzungen verlangt werden.

⁵ Entlang der Hauptstrasse und in Fussgängerbereichen sind im Erdgeschoss vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen mit attraktiven Fassaden und Schaufenstern vorzusehen.

⁶ Im Gebiet der östlichen Seestrasse ist der dörfliche Charakter mit seinen Vorgärten möglichst zu erhalten oder wiederherzustellen.

Art. 37 Um- und Ersatzbauten

¹ Die das Dorfbild prägenden Bauten dürfen unter Beibehaltung der ursprünglichen Bausubstanz, des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut werden. Ihr Abbruch und Wiederaufbau ist nur zulässig, wenn sich eine Renovation als unverhältnismässig erweist und die kantonale Denkmalpflege zugestimmt hat.

² Die übrigen Bauten in der Kernzone A können durch zonengerechte Neubauten ersetzt werden. Der Gemeinderat kann die Übernahme von bestehenden Fluchten und Höhen vorschreiben, wenn die Einpassung ins Ortsbild dies verlangt. Ihr Abbruch darf erst vorgenommen werden, wenn ein Ersatzbau bewilligt ist.

Art. 38 Bestimmungen für Neubauten

¹ Der Gemeinderat kann, gestützt auf eine schriftliche Vereinbarung der beteiligten Grundeigentümer, den Grenz- und Gebäudeabstand in Abweichung aus städtebaulichen Gründen reduzieren oder ganz aufheben, wenn keine gesundheits- und feuerpolizeilichen Interessen verletzt werden.

² Gegenüber angrenzenden Grundstücken ausserhalb der Kernzone A gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Zone des Nachbargrundstücks.

Art. 39 Geschosse

¹ Untergeschosse, die das neue Terrain nach Bauvollendung auf einer grösseren Länge als 40% der Gebäudeabwicklung (Summe aller Gebäudeseiten) und mehr als 1.2 m überragen, gelten als Vollgeschosse.

² Ein Dachgeschoss ist ein genutztes Geschoss unter dem Dach, dessen Kniestock höchstens 1.0 m beträgt.

³ Bei Gebäuden mit Schrägdächern zählt der Dachraum als Vollgeschoss, wenn der Kniestock mehr als 1.0 m beträgt.

⁴ Ein Estrichgeschoss ist ein Restraum unter dem Dach.

⁵ Ein allfälliges Estrichgeschoss über dem Dachgeschoss darf nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen und nur giebelseitig belichtet werden.

Art. 40 Erscheinungsbild der Bauten

¹ In der Kernzone A sind nur Satteldächer zulässig.

² Dacheinschnitte und begehbare Dachterrassen sind nur ausserhalb der Ortsbildschutzzone zulässig und dürfen zusammen nicht mehr als 20% der darunterliegenden Vollgeschossfläche inkl. Aussenwände betragen. Dacheinschnitte und Lukarnen dürfen gesamthaft nicht länger sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

³ Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flachdächer gestattet; sie müssen sich gut ins Ortsbild einpassen.

⁴ Je Dachseite ist nur ein Kreuzgiebel zulässig. Die Kreuzgiebelbreite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

⁵ Dachflächenfenster sind auf ein Minimum zu beschränken und sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren.

⁶ Entlang den Kantonsstrassen müssen Balkone mindestens auf die Hälfte ihrer Tiefe ins Gebäude integriert werden. Die Auskragungen dürfen höchstens 1.5 m in den Baulinienraum hineinragen. Sie haben zudem einen Mindestabstand von 0.5 m vom Strassen- oder Trottoirrand einzuhalten. Die lichte Höhe hat, gemessen ab dem Trottoir, mindestens 3.0 m zu betragen.

⁷ Fassaden und Dächer müssen in der Regel in ortsüblichen Materialien ausgeführt werden.

⁸ Lukarnen und Dachaufbauten sind nur in einem Dachgeschoss zulässig.

5.3 Kernzone B

Art. 41 Kernzone B

¹ Die Kernzone B dient der Weiterentwicklung des Ortszentrums. Sie ist für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

5.4 Übrige Zonen

Art. 42 Zonen öffentliches Interesse

¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung sind für Frei-, Grün- und Erholungsflächen bestimmt. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind.

³ Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Art. 43 Landwirtschaftszonen

¹ Zonen für die Landwirtschaft umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

Art. 44 Ortsbildschutzzonen

¹ Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Geschützten eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

Art. 45 Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen. Sie werden unterteilt in eine Zone A und eine Zone B.

² Die Zone A umfasst den eigentlichen Lebensraum der zu schützenden Pflanzen und Tiere.

³ Die Zone B schützt die Zone A vor schädigenden Einflüssen und bildet den Übergang zur umgebenden Landschaft.

Art. 46 Zone Archäologische Fundstätten

¹ Die Zonen archäologische Fundstätten dienen der Erhaltung und Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde.

² Bauermittlungs- und Baugesuche sowie geplante bauliche Veränderungen sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Art. 47 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone dient dazu, besonders schöne und wertvolle Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten oder wiederherzustellen.

² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaften einzufügen.

³ Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen anordnen. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

Art. 48 Gefahrenzonen

¹ Gefahrenzonen umfassen durch Naturgefahren wie Überflutung, Rutschung und Steinschlag gefährdete Bauzonen.

² In der Gefahrenzone 2 dürfen Baubewilligungen für Neubauten, wesentliche Umbauten und Zweckänderungen nur erteilt werden, wenn die für den Schutz der Baute oder Anlage notwendigen Massnahmen mit dem Bauvorhaben realisiert werden.

³ In der Gefahrenzone 3 kann die Baubewilligungsbehörde Empfehlungen für Massnahmen erteilen.

⁴ Bei Bauvorhaben im Überflutungsgebiet des Ägerisees (Kote 725.5 m ü. M.) hat die Bauherrschaft Massnahmen zu ergreifen, dass bis zur Überschwemmungskote das Schadenpotenzial klein gehalten wird. Dabei sind weitere raumplanerische Interessen (Seeufer und Landschaftsschutz) zu berücksichtigen.

Art. 49 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für den Campingplatz

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für den Campingplatz ist für die Errichtung und den Betrieb eines Campingplatzes samt den notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt.

² Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Mit dem Baugesuch für diese Bauten und Anlagen sind zusätzlich folgende Unterlagen einzureichen:

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zur Gestaltungs- und Flächennutzung, zur Ver- und Entsorgung, zur Erschliessung, zur Bepflanzung sowie zu den Standplätzen mit Angabe der Saison-, Ferien- und Durchgangsplätze äussert;
- b) ein Betriebsreglement, das insbesondere die Öffnungs- und Ruhezeiten, die Freizeitnutzungen sowie den Mindestinhalt der Platzordnung festlegt.

Art. 50 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Bootsstationierung

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Bootsstationierung dient der Platzierung von Booten sowie Bauten und Anlagen für seebezogene Nutzungen.

² Die Erschliessung des Gebietes Gerbi / Seeplatz erfolgt über die GS Nrn. 250 und 110.

Art. 51 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Naherholung

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Naherholung dient der Erstellung der notwendigen Infrastruktur für das Naherholungsgebiet Raten. In dem bezeichneten Gebiet sind nach einem Gesamtkonzept die notwendigen Bauten zu realisieren.

Art. 51^{bis} * Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen ist für die Errichtung und den Betrieb einer Reitsportanlage samt den notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt. Für Bauten und Anlagen gilt eine maximale Firsthöhe von 10 m. Sämtliche Bauten und Anlagen sind der öffentlichen Kanalisation anzuschliessen.

² Wohnbauten bleiben grundsätzlich auf das heute bestehende Mass beschränkt, wobei die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung massgebend sind.

³ Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Mit dem Baugesuch für diese Bauten und Anlagen sind zusätzlich folgende Unterlagen einzureichen:

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Geländeänderungen, Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie zur Parkierung äussert.
- b) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten und die Parkplatzbenützung.

5.5 Massvorschriften**Art. 52** Massvorschriften für Wohn- sowie für Wohn- und Arbeitszonen (Einzelbauweise)

¹ Massvorschriften:

Zone	Geschosszahl ³⁾	AZ	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Firsthöhe	Gebäuelänge
W1	1	0.16	5.0 m	9.0 m	7.0 m	12.0 m
W2 (a)	2	0.25	5.0 m	9.0 m	10.0 m	30.0 m
W2 (b)	2	0.40	5.0 m	9.0 m	10.0 m	30.0 m

³⁾ Für Terrassenhäuser (vgl. Art. 61 Abs. 1).

Zone	Geschosszahl ¹	AZ	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Firsthöhe	Gebäuelänge
W3	3	0.55	5.0 m	9.0 m	13.0 m	30.0 m
WA3	3	0.55 ⁴⁾	5.0 m	9.0 m	13.0 m ⁵⁾	30.0 m

Art. 53 Massvorschriften für Arbeitszonen (Einzelbauweise)

¹ Massvorschriften:

Zone	Geschosszahl	Baumassenziffer	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Fassadenhöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge
Morgarten		3.50	5.0 m	5.0 m	8.5 m	11.8 m	–
Dorf		4.00	5.0 m	5.0 m	11.5 m	15.0 m	–

Art. 54 Massvorschriften für Kernzonen (Einzelbauweise)

¹ Massvorschriften:

Zone	Geschosszahl ⁶⁾	Ausnutzungsziffer	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Grenzabstand für gewerblich genutzte EGs	Fassadenhöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge für Hauptgebäude	Gebäuelänge im EG für gewerblich genutzte EGs	Gebäudetiefe ⁷⁾
Kernzone A	3	frei	4.0 m	6.0 m	2.5 m	10.0 m	14.0 m	20.0 m	50.0 m	
Kernzone B	3	frei	3.5 m	3.5 m	3.5 m	11.5 m	15.0 m	30.0 m		14.0 m

⁴⁾ Bonus 0,05 bei Gewerbeanteil von mindestens 20%.

⁵⁾ Mit Gewerbeanteil von min. 20% beträgt die mögliche Firsthöhe 14.0 m.

⁶⁾ Für Terrassenhäuser (vgl. Art. 61 Abs. 1).

⁷⁾ Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Bei zurück- oder vorspringenden oder bei abgewinkelten Fassaden wird die massgebende Gebäudetiefe für jeden Fassadenteil für sich bestimmt.

5.6 Übrige Zonenvorschriften**Art. 55** Geschosshöhe

¹ Für die Berechnung der Gebäudehöhe in entsprechenden Zonen gilt eine Geschosshöhe von 3.0 m. Für Ladenlokale, Gewerbebetriebe und dergleichen im Erdgeschoss gilt eine maximale Geschosshöhe von 4.5 m.

Art. 56 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern

¹ Das Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern darf in Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen nicht höher als 3.7 m und in allen übrigen Zonen nicht höher als 3.2 m sein, gemessen ab der effektiven Gebäude- bzw. Fassadenhöhe.

Art. 57 Auskragende Bauteile

¹ Auskragende Bauteile wie Erker und Balkone dürfen bis auf eine Tiefe von 2.0 m in den vorschriftsgemässen Grenz- und Gebäudeabstand hinein- oder 1.5 m über die Baulinie hinausragen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt.

² Dachvorsprünge dürfen höchstens 2.0 m in den Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder 1.5 m über die Baulinie hinausragen.

Art. 58 Terrainveränderungen ohne Stützmauern

¹ Wenn das Terrain verändert wird, muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 0.5 m betragen.

² Abgrabungen und Aufböschungen im Grenzbereich dürfen höchstens im Verhältnis 1:1 erstellt werden.

³ Wenn der Nachbar zustimmt, darf von den Vorschriften in Absatz 1 und 2 abgewichen werden.

Art. 59 Terrainveränderungen mit Stützmauern

¹ Stützmauern mit Hinterfüllung dürfen an die Grenze gestellt und maximal 1.2 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückzusetzen.

² Bei Abgrabungen dürfen Stützmauern an die Grenze gestellt werden und maximal 2.5 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückzusetzen.

³ Stützt eine Mauer gleichzeitig eine Hinterfüllung und eine Abgrabung, darf sie innerhalb des kleinen Grenzabstandes für Bauten die Höhe von 3.0 m nicht überschreiten.

⁴ Wenn der Nachbar zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1, 2 und 3 abgewichen werden.

⁵ Mauern über 3.0 m Höhe bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Art. 60 Einfriedungen

¹ Tote Einfriedungen bis zu 1.2 m Höhe dürfen an der Grenze stehen. Sind sie höher als 1.2 m, müssen sie um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze entfernt stehen, ausser wenn der Nachbar dem Näherbau zustimmt.

² Für lebende Einfriedungen gelten die Vorschriften des Privatrechts.

Art. 61 Terrassenhaus

¹ Bei Terrassenhäusern dürfen gegenüber der Einzelbauweise oder der Arealbebauung zwei zusätzliche Vollgeschosse erstellt werden.

² Mit Ausnahme von Brüstungen, Dachvorsprüngen und technisch bedingten Bauteilen darf kein Gebäudeteil höher als 8.0 m über dem gewachsenen Terrain längs der Gebäudefassade liegen.

³ Bei Terrassenhäusern sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.

Art. 62 Besondere Grenzabstände

¹ In den Bauzonen beträgt der Grenzabstand für Unterniveaubauten 1.0 m und für Kleinbauten 3.0 m.

² Gegenüber Privatstrassen finden für alle Bauten und Anlagen die Bestimmungen des Strassenreglements für Gemeindestrassen sinngemäss Anwendung.

6 Gebühren**Art. 63** Gebühren

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten, höchstens aber CHF 50'000.00.

² Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind vom Baugesuchsteller zusätzlich zu tragen.

7 Übergangs- und Schlussbestimmungen**Art. 64** Übergangsrecht

¹ Zu den Gebäuden, die vor dem 4. Juni 1975 und ohne Näherbaurecht näher an die Grenze gebaut wurden, als dies gemäss dieser Bauordnung zulässig wäre, muss auf Nachbargrundstücken der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

² Die Inhaber des bestehenden Campingplatzes haben innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Bauordnung der Gemeinde einen Umgebungsgestaltungsplan und ein Betriebsreglement einzureichen. In der Folge erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
24.09.2006	10.07.2007	Erlass	Erstfassung	-
20.10.2009	30.11.2009	Art. 51 ^{bis}	eingefügt	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	24.09.2006	10.07.2007	Erstfassung	-
Art. 51 ^{bis}	20.10.2009	30.11.2009	eingefügt	-