



Bauordnung (BO)

Vom 24. November 2024 (Stand 22. Mai 2025)

Die Einwohnergemeinde,

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

beschliesst:

1 Einleitung

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

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

² Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 2 Planungs- und Baukommission

¹ Der Gemeinderat wählt eine fachlich zusammengesetzte Planungs- und Baukommission mit drei bis fünf Mitgliedern.

² Die Kommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Organe in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

³ Der Gemeinderat legt Aufgaben und Kompetenzen sowie Organisation der Kommission in einem Geschäftsreglement fest.

2 Zonenvorschriften

2.1 Grundmasse der Bauzonen

Art. 3 Masse der Bauzonen

¹ Tabelle Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszone:

Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszone	Max. zul. Vollgeschosse	Max. Ausnützung	Min. Grenzabstand klein / gross	Max. Gebäudelänge
W1	1	0.30	5 m / 9 m	12 m
W2a	2	0.35	5 m / 9 m	30 m
W2b	2	0.56	5 m / 7 m	30 m
W2c	2	0.56	5 m / 7 m	30 m
W3	3	0.70	5 m / 7 m	30 m
WA3	3	0.76	5 m / 5 m	40 m

² Tabelle Arbeitszone:

Arbeitszone	Max. Baumasse	Max. Gesamthöhe	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge
AA	4.0	12.5 m	5 m	frei
AB		12 m	5 m	frei

³ Tabelle Kernzone:

Kernzone	Max. zul. Vollgeschosse	Max. Gebäudetiefe	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge
KA	3	frei	3.5 m / 2.5 m ¹⁾	20 m / 50 m ²⁾
KB	3	14 m	3.5 m	30 m
KU	2	14 m	1.5 m / 5 m 7.1-1 Art. 13 Abs. 6	30 m

im ersten Vollgeschoss für gewerblich genutztes Geschoss
gemäss Art. 13 Ziff 6)

¹⁾ im ersten Vollgeschoss für gewerblich genutztes Geschoss

²⁾ im ersten Vollgeschoss für gewerblich genutztes Geschoss

2.2 Bauzonen

Art. 4 Wohnzonen

¹ Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie die Betreuung von Personen mit besonderen Bedürfnissen bestimmt.

² Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

³ Für Gebäude in der Wohnzone W2c stellt die Geschossigkeit gemäss Einzelbauweise (zwei Vollgeschosse) ein zentrales städtebauliches Anliegen dar.

Art. 5 Wohn- und Arbeitszonen

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² In der WA3 sind in dem auf Strassenniveau zugänglichen Geschoss grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig und es sind auf diesem Geschoss mindestens 20 % der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche

für gewerbliche Nutzung zu schaffen.

³ Der Gemeinderat kann abweichend von Abs. 2 ausnahmsweise Wohnnutzungen in dem auf Strassenniveau zugänglichen Geschoss zulassen, sofern in anderen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück mindestens

20 % der gesamten realisierbaren Geschossfläche gewerblich genutzt werden.

Art. 6 Arbeitszonen

¹ Die Arbeitszone A (Gebiet Morgarten) ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig.

² Die Arbeitszone B (Gebiet Gyregg) ist als Lagerplatz für nicht umweltgefährdende Stoffe bestimmt. Um den Lagerplatz herum sind Sichtschutzhecken zu pflanzen und zu unterhalten.

Art. 7 Kernzonen

¹ Neue Bauvorhaben in den Kernzonen werten das Ortsbild auf.

² Zur Kantonsstrasse hin sind repräsentative Hauptfassaden auszugestalten. Technische Einrichtungen wie Kamine, Parabolantennen etc. dürfen an der zur Kantonsstrasse gewandten Fassade nicht in Erscheinung treten.

³ In der Kernzone A und B sind entlang der Kantonsstrassen und in Fussgängerbereichen im Erdgeschoss vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen mit ansprechenden Fassaden vorzusehen.

2.2.1 Kernzone A

Art. 8 Grundsätze

¹ Die Kernzone A will den historischen Ortskern erhalten. Sie ist für das Wohnen und für nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

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

³ In der engeren Umgebung der das Ortsbild prägenden Bauten gilt das Ziel der Erhaltung des historischen Ortskerns verstärkt, insbesondere hinsichtlich einer Angleichung von Geschosshöhe, Dachgeschoss, Dachform, Fassadenhöhe und Gesamthöhe an die umgebenden geschützten oder schützenswerten Bauten.

Art. 9 Um- und Ersatzbauten

¹ Die das Ortsbild 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.

² Die übrigen Bauten in der Kernzone A können durch zonengerechte Neubauten ersetzt werden. Die Baubehörde 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. 10 Erscheinungsbild von Dächern, Fassaden und Balkonen

¹ In der Kernzone A sind nur Satteldächer zulässig.

² Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flachdächer gestattet; sie müssen sich gut ins Ortsbild einpassen.

³ Je Dachseite ist nur ein Kreuzgiebel zulässig. Die Kreuzgiebelbreite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

⁴ Dachflächenfenster sind auf ein Minimum zu beschränken und sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren.

⁵ Entlang den Kantonsstrassen müssen Balkone mindestens mit der Hälfte ihrer Tiefe ins Gebäude integriert werden. Sie haben zudem einen Mindestabstand von 0,50 m vom Strassen- oder Trottoirrand einzuhalten.

Die lichte Höhe hat, gemessen ab dem Trottoir, mindestens 3,00 m zu betragen.

⁶ Fassaden und Dächer müssen in der Regel in ortsüblichen Materialien ausgeführt werden.

2.2.2 Kernzone B

Art. 11 Kernzone B

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

2.2.3 Kernzone U Unteralosen

Art. 12 Zweck

¹ Die Kernzone Unteralosen dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des traditionellen Ortskerns. Sie ist für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für das Wohnen bestimmt.

² Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Art. 13 Besondere Bestimmungen

¹ Der Gemeinderat kann den Abbruch und Neubau bewilligen.

² Die Fassaden und Dächer sind in ortsüblichen Materialien und Formen zu gestalten. Für Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig. Die strassenseitige Front von Neu- und Ersatzbauten ist architektonisch als Hauptfassade zu gestalten. Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

³ Der Dachfirst ist in der Regel senkrecht oder parallel zur Strasse zu setzen. Dachdurchbrüche sind nur als Giebellukarne, Schleppgaube oder Dachflächenfenster zugelassen. Balkone dürfen die Fassaden nicht überragen. Bei Hauptbauten dürfen Vordächer maximal 0.8 m in den ordentlichen Grenzabstand hineinragen.

⁴ Mauern und Einfriedungen zur Umgebungsgestaltung sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Darüber hinaus sind nur technisch bedingte Stützmauern gestattet.

⁵ Der Bereich zwischen Strassenkante und Gebäudeeingang ist nach einem gestalterischen Gesamtkonzept der Gemeinde, welches eine gute Gestaltung der Hausvorplätze anstrebt, zu erstellen.

⁶ Die Grenzabstände in der Kernzone Unteralosen werden auf 1.5 m bzw. ab der zweiten Bautiefe in nördliche und südliche Richtung auf 5 m festgelegt.

⁷ Für Kleinbauten und Anbauten gelten die übergeordneten Vorschriften.

2.2.4 Weitere Zonen

Art. 14 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

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

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden.

Art. 15 Bauzone mit speziellen Vorschriften Erliberg

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Erliberg ist für das Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Maximal zulässig sind 3 Vollgeschosse, Attikageschosse sind nicht zulässig. Die Einhaltung der Geschossigkeit ist ein zentrales städtebauliches Anliegen.

³ Es gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.49 resp. mit Bebauungsplan von max. 0.59.

⁴ Die maximale Gebäudelänge beträgt 85 m, wobei ein Fassadenabschnitt max. 45 m lang sein kann, bevor ein Fassadenversatz von mindestens 4 m notwendig ist. Diese Masse sind ein zentrales städtebauliches Anliegen.

⁵ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf bei Neubauten die Höhe von 805.60 m ü. M. nicht überschreiten.

⁶ Bauvorhaben müssen dem Quartiergestaltungsplan Lutisbach/Erliberg, beschlossen am 1. Juni 2015, Teilgebiet Erliberg mit Richtprojekt gemäss Planungsbericht vom 17.03.2015, oder einem diesen ersetzenden Quartiergestaltungsplan entsprechen.

2.3 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 16 Bebauungsplanpflicht

¹ In den im Zonenplan mit durchgezogener Linie schwarz umrandeten Gebieten (ZVB, Ländli) darf nur auf der Grundlage eines Ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

² In den im Zonenplan mit gepunkteter Linie schwarz umrandeten Gebieten (Breiten, Gyregg) darf nur auf der Grundlage eines Einfachen oder Ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

2.4 Nichtbauzonen

Art. 17 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

² Für Landwirtschaftszonen gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.

Art. 18 Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung

¹ Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung umfassen Freiflächen. Auf diesen dürfen nur Wege, Sitzbänke und dergleichen erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

Art. 19 Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung

¹ Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung umfassen Grün- und Erholungsflächen. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für den Nutzungszweck erforderlich sind. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände

dieser Zonen einzuhalten.

Art. 20 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

¹ Die übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.

² In allen übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

Art. 20a Zone für Reitsport (Rs)

¹ Die Zone für Reitsportanlagen ist für die Einrichtung und den Betrieb einer Reitsportanlage bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Reitsport erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² Für Bauten und Anlagen gilt eine maximale Gesamthöhe von 10 m. Sämtliche Bauten und Anlagen sind der öffentlichen Kanalisation anzuschliessen.

³ Wohnbauten bleiben grundsätzlich auf das heute bestehende Mass beschränkt, wobei die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung massgebend sind.

⁴ Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Der bestehende Umgebungsgestaltungsplan sowie das Betriebsreglement sind massgebend und anzuwenden. Anpassungen dieser Unterlagen müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.

Art. 20b Zone für Camping (Ca)

¹ Die Zone für Camping ist für die Einrichtung und den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Campingplatz erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Der bestehende Umgebungsgestaltungsplan sowie das Betriebsreglement sind massgebend und anzuwenden. Anpassungen dieser Unterlagen müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.

³ In der Grundwasserschutzzone S2 dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Nutzungen dürfen die Trinkwassernutzung nicht gefährden.

Art. 20c Zone für Bootsstationierung

¹ Die Zone für 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. 20d Zone für Naherholung Raten

¹ Die Zone für Naherholung dient dem freien Aufenthalt der Bevölkerung. Sie gestattet die Erstellung der notwendigen Infrastruktur für das Naherholungsgebiet Raten.

² Im bezeichneten Gebiet müssen die notwendigen Bauten und Anlagen dem genehmigten Nutzungskonzept folgen.

2.5 Schutzzonen und Schutzobjekte**Art. 21 Ortsbildschutzzone**

¹ Die Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung der Eigenart und der Schönheit der in der Ortsbildschutzzone gelegenen Bauten, Anlagen und Freiräume. Bauten und Anlagen dürfen verändert werden, sofern das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

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

³ Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

⁴ Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

Art. 22 Archäologische Fundstätten

¹ Die Zonen archäologische Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

² Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

³ Die Zone archäologischer Fundstätten ist einer Grundnutzung überlagert.

Art. 23 Gemeindliche Naturschutzzonen

¹ Die gemeindlichen Naturschutzzonen wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze dienen der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen.

² Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege regelt der Gemeinderat in separaten Schutzplänen und Reglementen oder schliesst Verträge ab.

Art. 24 Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum als Zone dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. In dieser Zone sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.

² Gewässerräume sind einer Grundnutzung überlagert.

3 Allgemeine Bauvorschriften

Art. 25 Einordnung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

² Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.

³ Der Gemeinderat kann zur besseren Beurteilung der Eingliederung von geplanten Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild und in die Umgebung vom Gesuchsteller bzw. von der Gesuchstellerin als aussagekräftige Unterlagen ein Modell oder Visualisierungen verlangen.

Art. 26 Dachgestaltung

¹ Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach angebracht werden, falls sie technisch notwendig sind. Sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

² Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei Solaranlagen, sofern diese nicht einen Grossteil des Daches belegen und noch sinnvoll zu begrünen sind.

³ Bei mehreren Dachgeschossen sind Dachdurchbrüche nur bei einem dieser Geschosse zulässig.

⁴ Eine vorherrschende Wirkung der Haupt-Dachflächen ist zu wahren.

⁵ Photovoltaikanlagen, die im Zuge von Dachsanierungen oder in Verbindung mit neuen Schrägdächern erstellt werden, sind in der Regel als Indach-Anlagen zu realisieren.

Art. 27 Aussichtsschutz

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

Art. 28 Spiel- und Freiflächen

¹ In den Wohnzonen W2, W3 und der Wohn- und Arbeitszone WA3 sind bei Mehrfamilienhäusern, bei Einfachen oder bei Ordentlichen Bebauungsplänen entsprechend der Nutzung geeignete Spiel- und Freiflächen zu erstellen. Diese müssen mindestens 15 % bei Einfachen und bei Ordentlichen Bebauungsplänen und 10 % bei der Einzelbauweise der für das Wohnen bewilligten anrechenbaren Geschossflächen ausmachen.

² In der Zone OelB sind Spiel- und Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten. Auf Hartflächen ist - soweit möglich - zu verzichten.

Art. 29 Abstellräume

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein geeigneter Kelleroder ein Abstellraum von mindestens 6.00 m² zu schaffen.

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

Art. 30 Siedlungsrand und Pflanzungen

¹ Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder massgeblichen Umgestaltungen des Aussenraums ist im Grenzabstand auf mind. 1/3 der Länge zur Landwirtschaftszone eine Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern oder – nach schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft – ein standortgerechter, einheimischer mittel- bis grosskroniger Baum vorzuweisen und bei Abgang zu ersetzen. Durchgehende Mauern und dichte Formschnitthecken sind nicht zulässig.

² Das [EG ZGB](#) regelt die Abstände.

³ Bauvorhaben am Siedlungsrand gehen besonders umsichtig mit ihrem Erscheinungsbild und ihrer Aussenwirkung um. Soll von Geschossigkeit, Gebäudelänge oder Nutzungsmass gegenüber der Einzelbauweise abgewichen werden, sind die Vorzüge dieser Abweichungen in Bezug auf die landschaftliche Einbettung und die Aussenwirkung nachzuweisen.

Art. 31 Invasive Organismen

¹ Das Pflanzen von gebietsfremden, invasiven Organismen ist gemäss Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt («Schwarze Liste» von Infoflora) vom 10. September 2008, SR 814.911, nicht gestattet.

Art. 32 Versiegelte Flächen und Steingärten

¹ Versiegelungen von Aussenflächen sind möglichst klein zu halten und - sofern technisch und betrieblich möglich - sickertfähig zu gestalten.

² Steingärten von mehr als 6 m² Grundfläche und von geringem ökologischem Wert sind nicht zulässig.

³ Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen.

Art. 33 Vogelschutz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Art. 34 Lichtverschmutzung

¹ Zum Schutz vor Lichtverschmutzungen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur die erforderlichen Bereiche beleuchtet und die Betriebszeiten mit technischen Hilfsmitteln auf das notwendige Minimum begrenzt werden.

² Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.

Art. 35 Lärmschutz

¹ Die Machbarkeit zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) - Einhaltung der Planungswerte - ist im Einzonungsverfahren nachzuweisen. Falls die Planungswerte überschritten werden, ist das eingezonte Gebiet im Zonenplan besonders zu bezeichnen («Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert»). Die zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 USG notwendigen Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.

² Die besondere Bezeichnung ist nach der vollständigen Überbauung des eingezonten Gebiets aus dem Zonenplan zu entfernen.

Art. 36 Sichtbarkeit von Untergeschossen

¹ Es ist nur ein sichtbares Untergeschoss pro Gebäude zulässig. Bei weiteren Untergeschossen dürfen ausschliesslich betrieblich notwendige Öffnungen (z.B. Garagentor) nach aussen in Erscheinung treten.

Art. 37 Terrainveränderungen mit und ohne Stützmauern

¹ Das kantonale Recht gilt für Terrainveränderungen mit und ohne Stützmauern.

² Mauern mit Höhen über 3 m bedürfen der expliziten Zustimmung der Baubehörde.

Art. 38 Terrassenhäuser

¹ Bei Terrassenhäusern, deren Geschosse um mindestens 3 m versetzt sind, dürfen gegenüber den Vorschriften der Einzelbauweise zwei zusätzliche Geschosse erstellt werden.

² Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8 m über dem gewachsenen Boden verläuft (Parallellinie). Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten. Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.

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

⁴ Terrassenhäuser können an Hanglagen erstellt werden. Die Ausnützung richtet sich nach der jeweiligen Zone.

⁵ Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Länge von Terrassenhäusern im Einzelfall.

Art. 39 Besondere Grenzabstände

¹ Für Abstände von privaten Strassen und Wegen finden für alle Bauten und Anlagen die Bestimmungen des Strassenreglements für Gemeindestrassen sinngemäss Anwendung, für solche von Gemeindestrassen gilt das kantonale Recht.

² Grenz-, Näher- und Überbaurechte können nur ausgeübt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ In den Kernzonen A, B und U kann der Gemeinderat den Grenzabstand - mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer - aus städtebaulichen Gründen reduzieren oder ganz aufheben. In diesem Fall kann auch von der maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.

Art. 40 Besondere Gebäudeabstände

¹ Der Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden auf dem gleichen Grundstück kann reduziert werden, wenn keine gesundheitlichen, feuerpolizeilichen oder anderen öffentlichen Interessen verletzt werden.

² Das Gleiche gilt für den Gebäudeabstand zu Kleinbauten auf dem Nachbargrundstück, sofern die beiden direkt betroffenen Nachbarschaften schriftlich zustimmen.

Art. 41 Entsorgung

¹ Für geplante Wohnsiedlungen ab 30 Wohneinheiten und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge kann der Gemeinderat die Einrichtung einer öffentlichen Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage für das Einzugsgebiet anordnen.

4 Vorschriften für die Parkierung von Fahrzeugen und für Ladestationen

Art. 42 Erstellungs- und Beibehaltungspflicht von Abstellplätzen (AP) für Motorfahrzeuge

¹ Bei Neubauten, bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen

und Besucher zu schaffen. Die Abstellplätze müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft liegen und dauernd als solche benutzt werden können.

² Wer mit bestehenden Bauten öffentliche Abstellplätze oder Strassen übermässig beansprucht, kann 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 an Abstellplätzen mehr besteht oder wenn ein Grund zur Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen eintritt.

Art. 43 Anzahl der Abstellplätze (AP) für Motorfahrzeuge

¹ Die minimale Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist gestützt auf die VSS-Norm 40 281 über das Parkieren (Grenzbedarf, reduzierter Bedarf, Angebot auch gemäss Nachfolgeregelungen des VSS) zu bestimmen. Es gilt im Grundsatz Folgendes:

- a) Wohnbauten: 1 AP pro 100 m² aGF oder min. 1 AP pro Wohnung;
- b) Büros, Läden, Kleingewerbe: 1 AP pro 40 m² aGF;
- c) Café, Restaurant: 1 AP pro 40 m² aGF;
- d) Hotel, Pension: 1 AP pro 4 Betten;
- e) Besucherplätze (ohne gastgewerbliche Betriebe): mind. 10 % der erforderlichen Anzahl AP;
- f) andere Nutzungen gemäss VSS-Norm 40 281.

² Garagenvorplätze dürfen als Abstellplätze angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen.

³ Das maximale Angebot an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ist in Wohnzonen nicht beschränkt, wenn mindestens 80 % der Abstellplätze in Unterniveaubauten oder unterirdischen Bauten liegen. Ansonsten ist die Anzahl Abstellplätze auf den reduzierten Bedarf gemäss VSS-Norm 40 281 beschränkt.

Art. 44 Anzahl und Lage von Abstellplätzen (AP) für Motorfahräder und Velos

¹ Die Zahl der Abstellplätze für Zweiräder ist gestützt auf die VSS-Normen SN 40 281 und SN 40 065 über den leichten Zweiradverkehr (Abstellanlagen, Bedarfsermittlung; auch Nachfolgeregelungen des VSS) zu bestimmen.

² Die Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sind nach Möglichkeit ebenerdig, überdacht und bei Hauseingängen anzulegen.

³ Für Wohnnutzungen ist pro drei Wohnungen mindestens ein Motorradabstellplatz zu erstellen und für alle anderen Nutzungen ein Abstellplatz pro 500 m² BGF. Bezüglich Lage und Zufahrt unterliegen die Motorradabstellplätze denselben Anforderungen wie Autoabstellplätze.

Art. 45 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, für die Befreiung sprechen oder;
- b) wenn die Erstellung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Art. 46 Kennzeichnung und Ausstattung

¹ Die Kunden- und Besucherparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und ausgestaltet werden, damit sie dauernd von anderen Nutzungen freigehalten werden können.

² Wenigstens die Hälfte der Abstellplätze für Personenwagen bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge zu versehen, oder sie sind so auszugestalten, dass sie sofort nachrüstbar sind.

Art. 47 Abstellplätze auf fremdem Grund

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

Art. 48 Ersatzabgabe

¹ Wer gemäss Art. 45 (Abweichung) dieser Bauordnung von der Mindestzahl an Abstellplätzen befreit ist, hat für jeden nicht zu erstellenden Parkplatz eine Ersatzabgabe von CHF 8'000 zu entrichten.

² Der Gemeinderat kann diesen Betrag periodisch der Teuerung anpassen.

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

⁴ Der Gemeinderat kann in Kernzonen von der Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze absehen, sofern in einem Mobilitätskonzept ein reduzierter Bedarf nachgewiesen werden kann und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

5 Gebühren und Abgaben**Art. 49** Gebühren

¹ Für die Bearbeitung von planungs- und baurechtlichen Angelegenheiten ist eine Gebühr zu entrichten.

² Der Gemeinderat setzt die Gebühren fest.

Art. 50 Mehrwertabgabe

¹ Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Bausetzes (PBG; BGS 721.11).

² Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet.

6 Übergangs- und Schlussbestimmungen**Art. 51** Übergangsrecht zu Gebäuden ohne Näherbaurecht

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 Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren den Grenzabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn für dieses Gebäude kein Näherbaurecht oder aber ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor dem 1. Januar 2019 begründet worden ist. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands.

Art. 52 Mehrwertabgabe in der Ortsplanungsrevision bis 2025

¹ Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision bis 2025 erfolgen, lösen keine kommunale Mehrwertabgabe aus, sofern es sich dabei nicht um Umzonungen von der Zone des öffentlichen Interesses in eine andere Bauzone handelt.

Art. 53 Änderung bisherigen Rechts

¹ Das Strassenreglement vom 9. Dezember 2002 wird wie folgt angepasst und mit Art. 20bis (neu) ergänzt:

- a) Art. 20bis (neu) Abstände von Gebäuden an Strassen und Wegen:
 - 1. Gegenüber Gemeindestrassen gilt für Gebäude der Mindestabstand gemäss kantonalem Gesetz.
 - 2. Sofern keine andere Abstandsregel festgelegt ist, gilt gegenüber Privatstrassen innerhalb der Bauzone generell ein Mindestabstand von 4 m ab Strassen- bzw. Trottoirrand.
 - 3. Gegenüber Privatstrassen, die gemäss der geltenden Norm ausgebaut sind, beträgt der Mindestabstand innerhalb der Bauzone für Unterniveaubauten 1 m und für Kleinbauten 2 m ab Strassen- bzw. Trottoirrand. Ein allfälliges Vordach darf maximal 0.50 m in diesen Abstand hineinragen.
 - 4. Ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen in Abs. 2 und 3 sinngemäss. In besonderen Fällen legt der Gemeinderat die Abstände fest.
 - 5. Sofern der Abstand nicht durch eine Kantons- oder Gemeindestrasse anderweitig bestimmt wird, gilt zu öffentlichen Fusswegen, Radwegen und Radstreifen mit Gebäuden ein Abstand von 1.5 m.
- b) Art. 21 Pflanzungen, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen Abs. 1:
 - 1. ... An Gemeindestrassen müssen Pflanzungen, Einfriedungen und Mauern sowie weitere Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einhalten: ...
- c) Art. 21 Abs. 4:
 - 1. ... Die Absätze 1 bis 3 gelten für Privatstrassen sinngemäss.
- d) Art. 22 Abs. 6:
 - 1. Sämtliche Ein- und Ausfahrten sind in Bezug auf Geometrie, Gefälle, Sichtweiten usw. nach den einschlägigen Normen zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten.

- e) «Art. 22 Abs. 7:
1. Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

Art. 54 Inkrafttreten

¹ Diese Bauordnung und der Zonenplan treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Der Gemeinderat publiziert die Genehmigung im Amtsblatt.

³ Die Bauordnung und der Zonenplan inklusive Gefahrenzonenplan vom 24. September 2006, vom Regierungsrat genehmigt am 10. Juli 2007, werden aufgehoben.

A1 Anhang 1: Erläuterungsskizze

Art. A1-1 Erläuterungsskizze zu den Grenzabständen in der Kernzone Unterlosen gemäss [7.1-1 Art. 13 Abs. 6](#)

1

**A2 Anhang: Bebauungspläne**

Art. A2-1 Ordentlicher Bebauungsplan Gütsch

¹ Überführung beschlossen am 2. September 2024

² Genehmigt am 17. April 2025

³ [7.2.2-1](#)

Art. A2-2 Ordentlicher Bebauungsplan Riedmattli

¹ Überführung beschlossen am 2. September 2024

² Genehmigt am 17. April 2025

³ [7.2.2-4](#)

Art. A2-3 Ordentlicher Bebauungsplan Chalchrain

¹ Beschlossen am 6. Juli 2009

² Überführung beschlossen am 12. September 2022

³ [7.2.2-5](#)

Art. A2-4 Einfacher Bebauungsplan Schneitstrasse 17/19

¹ Beschlossen am 26. Oktober 2020

² [7.2.2-7](#)

Art. A2-5 Einfacher Bebauungsplan Giregg

¹ Beschlossen am 13. Juni 2022

² [7.2.2-8](#)

Art. A2-6 Ordentlicher Bebauungsplan Raindliweg

¹ Überführung beschlossen am 02.09.2024

² Genehmigt am 17. April 2025

³ [7.2.2-6](#)

Art. A2-7 Aufhebung Bebauungsplan Eierhals

¹ Aufhebung beschlossen am 24. November 2024

Art. A2-8 Einfacher Bebauungsplan Bahnhoffli

¹ Beschlossen am 4. Juli 2022

² [7.2.2-10](#)

Art. A2-9 Einfacher Bebauungsplan Terrassenweg 8

¹ Beschlossen am 22. August 2022

² [7.2.2-9](#)

Art. A2-10 Einfacher Bebauungsplan Grubenstrasse 22

¹ Beschlossen am 13. Februar 2023

² [7.2.2-11](#)

Art. A2-11 Ordentlicher Bebauungsplan Ländli

¹ Beschlossen am 2. August 2004

² [7.2.2-3](#)

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
24.11.2024	22.05.2025	Erlass	Erstfassung	2025-22

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	24.11.2024	22.05.2025	Erstfassung	2025-22