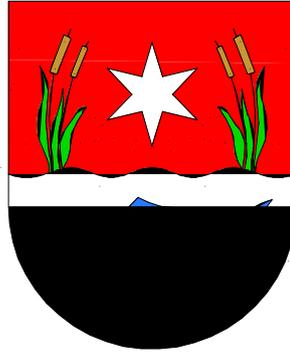


# Gemeinde Seewen



# ZONENREGLEMENT

Seewen, im März 2003  
rev. September 2003

Der Gemeinderat

Mutation § 8 genehmigt mit RRB 2014/265 vom 25.02.2014

# ZONENREGLEMENT

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Seewen folgende Bestimmungen:

## § 1 UNTERTEILUNG ZONEN UND ÜBRIGE VORSCHRIFTEN

<b>1 Zonen, Gebiete, Objekte im Bauzonenplan</b>	<b>Seite</b>
• Wohnzonen zweigeschossig	W2a, W2b, W2c 3
• Ortsbildschutzzone	OS 4
• Kernzone	K 5-7
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA 8
• Zone für öffentliche Anlagen	öA 9
• Gewerbezone mit Wohnanteil	GW 10
• Reine Gewerbezone	G 11
• Spezielle Zone für Gärtnerei	Gspez 12
• Hofstattzone	H 13
• Freihaltezone	F 14
• Reservezone	R 15
<b>2 Zonen, Gebiete im Gesamtplan</b>	
• Landwirtschaftszone	16
• Kommunale Landschaftsschutzzone	17
• Kommunale Uferschutzzone	18
• Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft	19
<b>3 Geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Bauten Kultur- und Naturobjekte</b>	
• Geschützte/schützenswerte/erhaltenswerte Bauten	20
• Weitere geschützte, schützenswerte Kultur- und Naturobjekte	21
• Geschützte und schützenswerte Naturobjekte	22
<b>4 Übrige Bestimmungen</b>	
• Schadstoffbelastete Böden, belastete Standorte	23
• Archäologische Fundstellen	24
• Grundwasserschutzzonen	24
<b>5 Schlussbestimmungen / Genehmigungsvermerke</b>	
• Verfahren	25
• Inkrafttreten / Übergangsrecht	25
• Altes Recht	25
• Genehmigungsvermerke	26

# 1. ZONEN, GEBIETE, OBJEKTE IM BAUZONENPLAN

## § 2 WOHNZONEN ZWEIGESCHOSSIG (PBG § 30)

W2a, W2b, W2c

<b>1</b>	<b>Zweck</b>	Wohnzone			
<b>2</b>	<b>Nutzung</b>	Zulässig sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.			
<b>3</b>	<b>Baumasse</b>		W2a	W2b	W2c
	• Ausnützungsziffer	max.	0.35	0.40	0.40
	• Grünflächenziffer	min.	50 %	40 %	40 %
	• Geschosszahl	max.	2	2	2
		min.	1	1	1
	• Gebäudehöhe	max.	6.00 m	6.75 m	7.50 m
	• Firsthöhe	max.	8.25 m	9.50 m	10.50 m
	• Gebäudelänge für Hauptgebäude	max.	20 m	25 m	30 m
<b>4</b>	<b>Arealüberbauung</b>	Bei einer Arealüberbauung von mindestens 1'500 m <sup>2</sup> Landfläche kann in den Wohnzonen W2b und W2c ein Ausnutzungsbonus von 0.05 gewährt werden, sofern es sich um eine architektonisch und wohngigienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Lösung handelt.			
<b>5</b>	<b>Dachgestaltung</b>	• Dachform	Sattel-, Walmdächer und ähnliche Formen (z.B. Zelt-, Mansardendächer sowie Pultdächer)		
		• Dachneigung	min. 25°, max. 45°		
		• Dachaufbauten/ Dacheinschnitte	Es gilt § 64 KBV.		
		• Sonnenkollektoren/ Solarzellen/ Antennenanlagen	Sind gestattet (bewilligungspflichtig). Sie sind so anzuordnen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.		
		• Materialwahl	Es sind keine störenden Materialien zu verwenden.		
<b>6</b>	<b>Gebäudestellung</b>	In Anpassung an die Umgebung sowie an das Orts- und Strassenbild. Die First hat in der Regel parallel zum Hang zu verlaufen.			
<b>7</b>	<b>An- und Nebenbauten</b>	Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 35 m <sup>2</sup> Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften gestatten.			
<b>8</b>	<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.			

---

**§ 3 ORTSBILDSCHUTZZONE (PBG § 36)**

---

**OS**

- 1 Zweck** Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten.
- 2 Zonenunterteilung** Die Ortskernschutzzone wird von folgenden Grundnutzungszonen überlagert:
- Kernzone (§ 4)
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 5)
  - Zone für öffentliche Anlagen (§ 6)
  - Spezielle Zone für Gärtnerei (§ 9.)
  - Hofstattzone (§ 10)
  - Landwirtschaftszone (§ 12)
  - Freihaltezone (§ 11)
- 3 Zonenvorschriften** Es gelten die Zonenvorschriften der Grundnutzung. Bei geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden gelten primär die Vorschriften gemäss § 16.

## § 4 KERNZONE

K

- 1 Zweck** Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten.
- 2 Nutzung** Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe.
- 3 Bauweise, Gestaltung** Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.
- 4 Offene / geschlossene Bauweise** Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen gilt die geschlossene Bauweise.
- 5 Nutzung- und Baumasse**
- |  |  |
|--|--|
| • Ausnutzungsziffer                          | keine                                    |
| • Grünflächenziffer                          | 20 %                                     |
| • Baumäquivalent                             | 20 m <sup>2</sup> pro hochstämmiger Baum |
| • Geschosszahl                               | max. 2 (3 Geschosse siehe Abs. 6)        |
| • Gebäudehöhe im nicht schraffierten Bereich | 7.5 m                                    |
| • Gebäudehöhe im schraffierten Bereich       | 6.5 m                                    |
- 6 Geschosszahl, Gebäudehöhe** Geschosszahl  
Es gilt grundsätzlich die 2-geschossige Bauweise. Ein zusätzliches drittes Geschoss darf ausnahmsweise in topografisch schwierigen Bereichen erstellt werden, wo bereits bestehende 3-geschossige Bauten gehäuft auftreten. Die gute Einordnung und die Zustimmung durch die Fachstelle OBS/ARP ist dabei Voraussetzung.

### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe in der Ortsbildschutzzone ist unter Berücksichtigung der Umgebung und der Proportion des Baukörpers festzulegen. Es gelten die Maximalmasse gemäss Abs. 5.

### Ausnahmen Gebäudehöhe

- Bei ausnahmsweise erlaubten 3-geschossigen Bauten kann auch eine grössere Gebäudehöhe zugelassen werden.
- Bei Gebäuden, die zu einem Ensemble gehören, bei welchem die Nachbargebäude höher als 6.5 m gebaut sind, kann im Sinne einer besseren Einfügung in die bestehenden Strukturen die Gebäudehöhe max. 7.5 m betragen.



- 12 An- und Nebenbauten** Für kleinere An- und Nebenbauten, die im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten, kann die Baubehörde Ausnahmen von den obigen Vorschriften zulassen, insbesondere bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial.
- 13 Ausnahmen** Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Ortsbildschutzzone können nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erteilt werden.
- 14 Denkmalpflege** Bei sämtlichen Baugesuchen für Neubauten oder grössere An- und Umbauten ist durch die Baubehörde die Vernehmlassung des Amtes für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz (OBS/ARP) einzuholen. Gestaltungsvorschläge der OBS/ARP können von der Baubehörde als Auflage in die Baubewilligung übernommen werden.
- 15 Empfindlichkeitsstufe** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

**§ 5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN (PBG § 34) öBA**

- 1 Zweck** Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
- 2 Nutzung** Es sind öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten zugelassen.
- 3 Baumasse**
- Ausnützungsziffer keine
  - Grünflächenziffer min. 30 %
  - Gebäudehöhe max. 7.5 m\*
  - Gebäudelänge —
- \* Bei einzelnen Gebäudeteilen kann die Gebäudehöhe 8.5 m betragen, wenn es vom Zweck her erforderlich ist.
- 4 Dachgestaltung**
- Dachform frei
  - Dachaufbauten/  
Dacheinschnitte Es gilt § 64 KBV.
  - Sonnenkollektoren/  
Solarzellen/  
Antennenanlagen Sind gestattet (bewilligungspflichtig). Sie sind so anzuordnen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.
  - Dachmaterial Es sind keine störenden Materialien zu verwenden.
- 5 Bereich Ortsbildschutzzone** Für den Kirchenbereich ist insbesondere die Schutzverfügung des RRB sowie die § 16 massgebend.
- 6 Empfindlichkeitsstufe:** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

---

**§ 6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ANLAGEN (PBG § 34)**

---

**ÖA**

- 1 Zweck** Die Zone für öffentliche Anlagen dient dem Unterhalt sowie dem nötigen Ausbau der Friedhofanlage.
- 2 Nutzung** Es ist nur eine Nutzung zugelassen, die der Friedhofanlage dient. Es sind nur kleine Nebenbauten sowie Friedhofmauern zugelassen.
- 3 Gestaltung** Neuanlagen, Kleinbauten und Mauern sind gestaltungsmässig gut in die exponierte Lage einzufügen.

**§ 7 GEWERBEZONE MIT WOHNANTEIL (PBG § 32)****GW**

- 1 Zweck** Gewerbezone mit Wohnnutzung.
- 2 Nutzung** Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen. Eine Wohnnutzung darf nur bei einer gleichzeitig oder vorgängig erstellten Gewerbenutzung realisiert werden.
- 3 Baumasse**
- Ausnützungsziffer total max. 0.6  
Mindestanteil Gewerbe 0.3
  - Grünflächenziffer 30 %  
Baumäquivalent 20 m<sup>2</sup> pro hochstämmiger Baum
  - Gebäudehöhe max. 7.5 m
  - Firsthöhe max. 11.5 m
- 4 Dachgestaltung**
- Dachform frei
  - Dachaufbauten/  
Dacheinschnitte Es gilt § 64 KBV.
  - Sonnenkollektoren/  
Solarzellen/  
Antennenanlagen Sind gestattet (bewilligungspflichtig). Sie sind so anzuordnen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.
  - Dachmaterial Es sind keine störenden Materialien zu verwenden.
- 5 Empfindlichkeitsstufe:** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

---

**§ 8 REINE GEWERBEZONE (PBG § 32)**

---

**G**

- 1 Zweck** Reine Gewerbezone
- 2 Nutzung** Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.
- 3 Baumasse**
- Grünflächenziffer 30 %
  - Baumäquivalent 20 m<sup>2</sup> pro hochstämmiger Baum
  - Gebäudehöhe max. 7.5 m
  - Firsthöhe max. 11.5 m
- Die Gebäudehöhe wird in Abweichung von § 18 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (KBV) folgendermassen gemessen: Ab einer projizierten Verbindungslinie zwischen den neuen Strassenniveaus der Herrenmattstrasse und Im Angel bzw. Im Angel und Bachstrasse bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche. (*Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Zonenreglement genehmigt mit RRB 2014/265 v. 25.02.14*)
- 4 Dachgestaltung**
- Dachform frei
  - Dachaufbauten/ Dacheinschnitte Es gilt § 64 KBV.
  - Sonnenkollektoren/ Solarzellen/ Antennenanlagen Sind gestattet (bewilligungspflichtig). Sie sind so anzuordnen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.
  - Dachmaterial Es sind keine störenden Materialien zu verwenden.
- 5 Empfindlichkeitsstufe** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

---

**§ 9 SPEZIELLE ZONE FÜR GÄRTNEREI**

---

**Gspez**

- |          |                                |   |
|----------|--------------------------------|---|
| <b>1</b> | <b>Zweck</b>                   | Gärtnerei   |
| <b>2</b> | <b>Nutzung</b>                 | Gartenbaulich   |
| <b>3</b> | <b>Bauten und Anlagen</b>      | Es sind nur der Gärtnerei dienende Bauten und Anlagen wie Treibhäuser, kleinere Schöpfe und Unterstände gestattet.                            |
| <b>4</b> | <b>Bau- und Nutzungsmasse</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebäudehöhe max. 4.5 m</li><li>• Firsthöhe max. 6.0 m</li><li>• Grünflächenziffer min. 30 %</li></ul> |
| <b>5</b> | <b>Gestaltung Materialwahl</b> | Die Bauten (ohne Treibhäuser) haben sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl der Ortsbildschutzzone anzupassen.                             |
| <b>6</b> | <b>Empfindlichkeitsstufe:</b>  | Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.   |

---

**§ 10 HOFSTATTZONE (PBG § 30)**

---

**H**

- 1 Zweck** Die Hofstattzone bezweckt die Erhaltung wichtiger Hofstattgebiete und Grünbereiche im Dorfkern. Mit der Hofstattzone soll auch ein Freihaltebereich zwischen der Wohnzone und dem traditionellen Dorfkern erreicht werden.
- 2 Nutzung** Es sind keine Bauten für Wohnen oder Gewerbe zugelassen. Einzelne kleine Schöpfe, Gartenwirtschaften, An- und Nebenbauten sowie Einzel- oder Doppelgaragen sind gestattet.
- 3 Bau- und Nutzungsmasse**
- Gebäudehöhe max. 4.0 m
  - Gebäudelänge max. 10.0 m
  - Grünflächenziffer min. 75 %
- 4 Dachgestaltung**
- Dachform Satteldach
  - Dachneigung min. 30°, max. 45°
- 5 Übrige Gestaltung und Materialwahl** Die übrige Gestaltung sowie die Materialwahl hat sich der Ortskernschutzzone anzupassen.

---

**§ 11 FREIHALTEZONE (PBG § 36 Abs. 2)**

---

**F**

- 1 Zweck** Schutz des landschaftlich und ortsbildmässig empfindlichen Kirchhügels.
  
- 2 Nutzung** Landwirtschaftlich oder gartenbaulich. Im Waldrandbereich ist eine naturnahe Nutzung gefordert.
  
- 3 Bauten und Anlagen** Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Es sind auch keine Kleinbauten nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand wie Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostsilos, Grillplätze usw. sowie keine neuen Wege und Strassen zulässig. Die bestehenden Wege und die zugehörigen Kunstbauten können in ihrer Art bestehen und unterhalten werden. Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

---

**§ 12 RESERVEZONE (PBG § 27)**

---

**R**

- 1 Zweck** Reserve für eine mögliche spätere Erweiterung der Bauzone bei ausgewiesenem Bedarf.
  
- 2 Nutzung** Die Reservezone Herrenmatt ist reserviert für eine spätere Gewerbezone. Die übrigen Reservezonen sind reserviert für spätere Wohnzonen.
  
- 3 Besondere Bestimmungen** Für die Zuweisung von Land der Reservezone in die Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 15 ff PBG durchzuführen.

## 2. ZONEN, GEBIETE IM GESAMTPLAN

### § 13 LANDWIRTSCHAFTSSZONE (PBG § 37 bis)

- 1 Zweck** Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft, sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 Nutzung** Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.  
Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des RPG und PBG. Für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Bau- und Justizdepartement zuständig.
- 3 Bauweise** Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.
- 4 Baumasse**
- |                      |      |         |
|----------------------|------|---------|
| Geschosszahl         | max. | 2 G     |
| Gebäudehöhe talseits | max. | 7,50 m  |
| Silos                | max. | 12,00 m |
- 5 Gestaltung**
- |             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Dachform    | Sattel-, Krüppelwalmdächer |
| Dachneigung | min. 25° max. 45°          |
- 6 Silos** Silobauten sind je nach Standort dunkelbraun oder grün einzufärben, möglichst unauffällig zu plazieren und durch geeignete Umpflanzung abzudecken. Anschriften sind nicht zulässig.
- 7 Ausnahmen** Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten, sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.

---

## § 14 KOMMUNALE LANDSCHAFTSSCHUTZZONE (PBG § 36)

---

### 1 Zweck

Erhaltung der unverbauten Landschaft mit ihren typischen Landschaftselementen wie Hecken, Bäume, Gehölzen, Bauchläufen usw. Die Landschaftsschutzzone ist teilweise dem kantonalen oder kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone erfolgt ausdrücklich unter dem Vorbehalt einer nochmaligen Überprüfung im Rahmen einer Güterregulierung und aufgrund geänderter Vorgaben durch eine Änderung an der Abgrenzung der Quellwasserschutzzonen. Planbeständigkeit und Rechtssicherheit sind diesbezüglich zu relativieren.

### 2 Nutzung

Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone) soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar.

### 3 Bauten und Anlagen

Aussiedlungen und zonenkonforme gemeinsame Bauten und Anlagen, wie z.B. Gemeinschaftsstall, Gemeinschaftssilos und Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind zulässig. Bei der Standortwahl sind die Interessen der Landschaftsschutzzone hoch zu gewichten.

Andere Bauten und bauliche Anlagen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen (z.B. für Bienenhäuser und Weideunterstände, Einzäunungen und Schutzabdeckungen für Obstanlagen sowie Niederstammanlagen) sind möglich, wenn sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind, oder die Schaffung von naturnahen Biotopen dienen. Terrainveränderungen im Sinne § 17 NHV sowie Sanierungen der bestehenden Entwässerungen sind möglich.

---

## § 15 KOMMUNALE UFRSCHUTZZONE

---

- 1 Zweck** Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
- 2 Nutzung** Zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze usw.
- 3 Bauten und Anlagen** Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder den notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.

---

## § 16 KOMMUNALE VORRANGGEBIETE NATUR- UND LANDSCHAFT

---

- 1 Zweck** Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen (Streuobstbestände, artenreiche Wiesen und Weiden) für Tiere und Pflanzen. Detaillierte Ziele sind im Naturkonzept beschrieben. Die kommunalen Vorranggebiete Natur- und Landschaft sind Teilen der Landwirtschafts- bzw. der Landschaftsschutzzone überlagert.
- 2 Nutzung** Grundnutzung gemäss § 1 Landwirtschaftszone, soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt.
- 3 Vereinbarungen** Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahme des Bundes und des Kantons ist durch den Gemeinderat oder durch eine von ihm beauftragte Instanz sicherzustellen.

### 3. GESCHÜTZTE, SCHÜTZENSWERTE, ERHALTENSWERTE BAUTEN, KULTUR- UND NATUROBJEKTE

Die Natur- und Kulturobjekte beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet (Bauzonenplan und Gesamtplan).

---

#### § 17 GESCHÜTZTE/SCHÜTZENSWERTE/ERHALTENSWERTE BAUTEN

---

- 1 Geschützte Bauten (durch RRB gesch.)**

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Gebäude (durch RRB geschützt) sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
  
- 2 Schützenswerte Bauten**

Es sind dies wichtige und charakteristische Bauten, welche als Einzelobjekte und als Bestandteil innerhalb einer Gebäudegruppe resp. einer Gebäudereihe schützenswert sind.

Diese Bauten sind in ihrer ursprünglichen Form, möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ein Abbruch hat nur dann zu erfolgen, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungswürdiges Ersatzprojekt vorliegt. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Lage, Stellung, Firstrichtung, Fassaden und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes generell verbindlich. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Zonenvorschriften. Abweichungen der seitlichen und hinterliegenden Gebäudeabmessungen sind zulässig, sofern das Gesamtbild der dazugehörigen Häusergruppe dadurch nicht beeinträchtigt wird. Abweichungen dürfen den schützenswerten Charakter der Gebäude nicht mindern.
  
- 3 Erhaltenswerte Bauten**

Es sind dies charakteristische Bauten, welche als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

Das äussere Erscheinungsbild ist, wenn immer möglich, zu erhalten und zu verbessern. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind im Rahmen der Zonenvorschriften für den Neubau die strassenseitige Fassadenflucht und die Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes verbindlich. Bei Bauten, die sehr nahe am Strassenraum der Kantonsstrasse liegen, kann der Neubau etwas zurückversetzt werden. Im Einzelfall ist die wohnhygienische Situation sowie die verkehrsberuhigende Wirkung der Verengung zu berücksichtigen. Die Neubauten haben sich hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Dachneigung und Fassadengestaltung in das Gesamtbild der umliegenden Gebäude einzupassen.

---

## § 18 WEITERE GESCHÜTZTE, SCHÜTZENSWERTE KULTUROBJEKTE

---

- 1 Geschützte Brunnen** Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen sind geschützt. Sie dürfen weder absichtlich noch fahrlässig in ihrem Erscheinungsbild verändert oder zerstört werden. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat die Baukommission im Einvernehmen mit dem Gemeinderat über einen geeigneten neuen Standort zu befinden. Allfällige Standortveränderungen bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.
  
- 2 Schützenswerte Brunnen und Kreuze** Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen und Kreuze sind schützenswert. Sie sollen möglichst in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Unumgängliche Standortverschiebungen bedürfen der Zustimmung der Baukommission.

---

## § 19 GESCHÜTZTE UND SCHÜTZENSWERTE NATUROBJEKTE

---

- 1 Geschützte Bäume**

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Bäume stehen unter kommunalem Schutz. Sämtliche Massnahmen, welche zu einer Beeinträchtigung des Baumzustandes führen könnten, sind zu unterlassen. Bei einer unumgänglichen Entfernung des Baumes muss ein neuer gleichartiger Baum gepflanzt werden.
- 2 Schützenswerte Bäume**

Die im Gesamtplan als schützenswert eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind zu vermeiden. Bei unumgänglicher Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen zu sorgen.
- 3 See- und Bergschutzgebiet Welschans (geschütztes Geotop)**

Die im Kanton einzigartige Situation, wo die Abfolge von Bergsturz, Aufstauen und anschliessendes Verlanden eines Sees auf besonders eindrückliche Art erkennbar und nachvollziehbar ist, soll geschützt werden. Eingriffe, welche den einzigartigen Charakter der Landschaft stören, sind vorgängig mit dem Kantonsgeologen abzusprechen.
- 4 Ehemaliger Steinbruch Lindenhof (schützenswertes Geotop)**

Beim ehemaligen Steinbruch Lindenhof finden sich sehr interessante Versteinerungen. Der ehemalige Steinbruch soll als Fossilien-Fundstelle erhalten bleiben.

## 4. ÜBRIGE BESTIMMUNGEN

### § 20 SCHADSTOFFBELASTETE BÖDEN, BELASTETE STANDORTE

#### 1 Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13<sup>bis</sup> KAV)

Im ausgewiesenen Gebiet „Schadstoffbelastete Böden“ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- und Sanierungswerte nicht auszuschliessen.

Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13<sup>bis</sup> Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst.

Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (Alt/V; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 Alt/V eingetragen.

#### 2 Belastete Ablagerungsstandorte (gemäss Art. 32c USG)

Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfdallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (Alt/V) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss Alt/V Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls spätere notwendige Sanierung nicht verhindert wird.

In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.

---

## § 21 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

---

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologe alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen.

---

## § 22 GRUNDWASSERSCHUTZZONEN

---

Folgende Grund- und Quellwasserschutzzonen befinden sich vollständig oder teilweise auf dem Gemeindegebiet Seewen (siehe Zonenpläne).

	RRB Nr.	vom
Schutzzone für die Pelzmühltal- und Chaltbrunnentalquellen der IWB, Imberg-, Eggmatt- und Neumatt-Quellen der WV Himmelried	3380	06.12.1983
Schutzzonen für die Luterbrunnenquelle, Duftquelle der WV Büren sowie der Hochwaldquellen der WV Hochwald	3380	06.12.1983
Schutzzone für die Belchquelle	1583	27.03.1986
Schutzzone für die Schneemattquellen der WV Lupsingen	1538	19.05.1987

Es wird zudem auf das zugehörige Schutzzonenreglement sowie auf die eidg. Gewässerschutzgesetzgebung verwiesen

## 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN / GENEHMIGUNGSVERMERKE

---

### § 23 VERFAHREN

---

- 1 Erlass** Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.

---

### § 24 INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSRECHT

---

- 1 Inkrafttreten** Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 23. September 2003 in Kraft.
- 2 Anwendung** Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

---

### § 25 ALTES RECHT

---

- 1 Aufhebung** Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

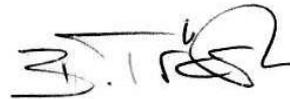
# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage vom 22. November 2002 bis 23. Dezember 2002

**Vom Gemeinderat beschlossen am 14. April 2003**

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin



Hubert Gehrig  
Der Gemeindepräsident

Beate Trösch  
Die Gemeindeschreiberin

**Vom Regierungsrat genehmigt**

mit Beschluss-Nr. 2003 / 1822

vom 23. September 2003

Der Staatsschreiber:

.....