

Für die öffentliche Auflage verbindlich sind nur die Inhalte in blauer Schrift. Die weiteren Inhalte lagen zwischen dem 13. Januar 2023 und 2. Februar 2023 öffentlich auf und sind für diese öffentliche Auflage orientierender Inhalt.

Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost

Parzellen 264, 265, 300, 302, 1100, 1283, 1284, 1285, 1423, 1498, 1606, 2316, 2318

Besondere Bauvorschriften (verbindlich: Änderungen in blauer Farbe)

vom 30.06.2017, rev. 07.09.2017, rev. 06.04.2018, rev. 28.09.2018, rev. 24.10.2018, rev. 20.12.2018, rev. 14.11.2022, [rev. 10.01.2024](#), [rev. 27.09.2024](#)

Öffentliche Auflage vom 12. Dezember 2024 bis 17. Januar 2025

Durch den Einwohnergemeinderat verabschiedet am:

Alpnach,

Der Gemeindepräsident

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

Durch den Regierungsrat genehmigt am:

.....

Für die öffentliche Auflage verbindlich sind nur die Inhalte in blauer Schrift. Die weiteren Inhalte lagen zwischen dem 13. Januar 2023 und 2. Februar 2023 öffentlich auf und sind für diese öffentliche Auflage orientierender Inhalt.

596-QDA

Quartierplan mit Teilinhalt, Dorfzentrum Ost, 6055 Alpnach Dorf

Parzelle Nr. 264	Bürgi Holding AG Erbengemeinschaft Marie Imfeld Wüst: Ursula Kuchler Imfeld Cecile Vaupel Imfeld
Parzelle Nr. 265	Nikolaus Kuchler
Parzelle Nr. 300	Erbengemeinschaft Zumbühl-Wallimann Josef Erben: Helena Hegglin-Zumbühl, Armin Zumbühl-Schwizer
Parzelle Nr. 302	Bürgi Holding AG
Parzelle Nr. 1100	Heidi und André Jakober Kuchler
Parzelle Nr. 1283	Bürgi Holding AG Hugo von Atzigen
Parzelle Nr. 1284	Bürgi Holding AG Paul von Atzigen
Parzelle Nr. 1285	Kurt Gasser-Odermatt
Parzelle Nr. 1423	Dorfchäsi Wolfisberg AG
Parzelle Nr. 1498	Erbengemeinschaft Zumbühl-Wallimann Josef Erben: Helena Hegglin-Zumbühl, Armin Zumbühl-Schwizer
Parzelle Nr. 1606	Einwohnergemeinde Alpnach
Parzelle Nr. 2316	Bürgi Holding AG
Parzelle Nr. 2318	Ursula Kuchler Imfeld und Marcel Kuchler

beda dillier architekturbüro
beda dillier
dipl arch eth sia
lindenhof 4
postfach 1053
6061 sarnen
www.archdillier.ch
mail@archdillier.ch
+41 41 660 27 30

Inhalt

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 6

Art. 1 Geltungsbereich..... 6

Art. 2 Bestandteile des Quartierplans mit Teilinhalt 6

Art. 3 Zweck, Zielsetzung..... 7

Art. 4 Übergeordnetes Recht 7

B GENERELLE VORSCHRIFTEN ZUR BEBAUUNG 8

Art. 5 Quartierplanperimeter..... 8

Art. 6 Überbauungsmasse..... 8

Art. 7 Nutzungen..... 8

Art. 8 Nutzungsdichte..... 9

Art. 9 Gebäude- / Firsthöhen 9

Art. 10 Umwelt..... 9

Art. 11 Naturgefahren..... 10

Art. 12 Brandschutz..... 10

Art. 13 Erscheinungsbild 11

C SPEZIFISCHE VORSCHRIFTEN ZUR BEBAUUNG 11

Art. 14 Bebaubarkeit..... 11

Art. 15 Ortsbildschutz / Umgebungsschutz..... 11

~~Art. 16 Perimeter mit erhöhten Anforderungen..... 12~~

Art. 16 Hausgärten, Vorplätze, Strassenräume 12

Art. 17 Untergeschosse..... 13

Art. 18 Hindernisfreies Bauen..... 13

Art. 19 Energie 13

D Vorschriften zur Erschliessung und zum Freiraum..... 14

Art. 20 Erschliessung und Parkierung motorisierter Verkehr..... 14

Art. 21 Spiel- und Freizeitflächen..... 16

Art. 22 Umgebungsgestaltung innerhalb des Areales für Bauten 16

Art. 23 Zweiradabstellplätze 17

Art. 24 Terraingestaltung 17

Art. 25 Ver- und Entsorgung 17

Art. 26 Bestimmungen zum Grundbucheintrag..... 18

E Schlussbestimmungen..... 18

Art. 27 Vorsorgliche Beweisaufnahme (Rissprotokoll) 18
Art. 28 Inkrafttreten und Geltungsdauer..... 18

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

1 Der Quartierplan mit Teilinhalt **Perimeter** umfasst den Perimeter gemäss Plan. die folgenden Parzellen mit ihren Eigentümern und Parzellenflächen innerhalb des Quartierplanperimeters:

Perimeter

Parzelle Nr. 264	Erbengemeinschaft Marie Imfeld Wüst	1'104 m ²
Parzelle Nr. 265	Niklaus Kuchler	557 m ²
Parzelle Nr. 300	EG Zumbühl Wallimann Josef	652 m ²
Parzelle Nr. 302	Bürgi Holding AG	2'818 m ²
Parzelle Nr. 1100	Heidi und André Jakober Kuchler	354 m ²
Parzelle Nr. 1283	Hugo von Atzigen	197 m ²
Parzelle Nr. 1284	Paul von Atzigen	542 m ²
Parzelle Nr. 1285	Kurt Gasser Odermatt	623 m ²
Parzelle Nr. 1423	Dorfchäsi Wolfisberg AG	407 m ²
Parzelle Nr. 1498	EG Zumbühl Wallimann Josef Erben	427 m ²
Parzelle Nr. 1606	Einwohnergemeinde Alpnach	1'576 m ²
Parzelle Nr. 2316	Bürgi Holding AG	616 m ²
Parzelle Nr. 2318	Ursula Kuchler Imfeld	760 m ²

Grundeigentümer
Parzellenfläche

2 Der Quartierplanperimeter umfasst eine totale Fläche von ca. 10'633 m²

Relevante Parzellen-
fläche

3 Die Parzellen innerhalb des Quartierplanperimeters liegen in der Kernzone 3 (K3) bzw. im Falle der Parzelle Nr. 1606 in der Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke (Oe). Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR), insbesondere Art. 17 bzw. Art. 21.

Zonenordnung

Art. 2 Bestandteile des Quartierplans mit Teilinhalt

Verbindliche Bestandteile des Quartierplans mit Teilinhalt sind:

- Bebauungs- und Nutzungsplan 1:500, Plan Nr. 596/100
- Besondere Bauvorschriften

Verbindliche Be-
standteile

Orientierende Bestandteile des Quartierplans mit Teilinhalt mit weggleitendem Charakter sind:

- Ver- und Entsorgungsplan 1:500, Plan Nr. 596/101

Orientierende Be-
standteile

- Freiraumplan 1:500, Plan Nr. 596/102
- Parkierung 1:500, Plan Nr. 596/103
- Feuerwehrzufahrten 1:500, Plan Nr. 596/104
- Bericht zum Quartierplan [mit Teilinhalt](#)
- Verkehrsanalyse: Nachweis Fahrtenaufkommen
- [Modell 1:500](#)

Art. 3 Zweck, Zielsetzung

Mit dem Quartierplan [mit Teilinhalt](#) werden folgende Ziele verfolgt:

- Festlegung der Haupteinschliessungen für den motorisierten Verkehr
- Festlegung eines ortsbaulichen und siedlungsgestalterischen Konzeptes entlang der öffentlichen Strassenräume
- bauliche Verdichtung mit hochwertiger, nutzungsspezifischer Qualität der Innen- und Aussenräume
- gute Ausgangslage für zentrumsorientierte Wohn- und (Gewerbe-) Nutzungen, jedoch nicht ausschliesslich verkehrsorientierte Nutzungen (z.B. Parkhaus, Park+Ride-Anlage, Tankstelle, Drive-in-Anlage)
- gute Vernetzung des privaten Langsamverkehrs innerhalb des Planungssperimeters und mit den umliegenden Quartieren
- freie Etappierbarkeit

Zielsetzung

Art. 4 Übergeordnetes Recht

Soweit in den Besonderen Bauvorschriften nichts anderes festgelegt wird, gelten das Baugesetz (BauG) des Kantons Obwalden vom 12. Juni 1994 inkl. Nachträge, die Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 7. Juli 1994 und die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Alpnach (BZR) vom 30. November 2015 / 28. Februar 2016.

Verhältnis zum übergeordneten Recht

B GENERELLE VORSCHRIFTEN ZUR BEBAUUNG

Art. 5 Quartierplanperimeter

1 Im Quartierplanperimeter ist ein Areal für **Hauptbauten Bauten** definiert mit folgenden Abstandsregelungen gemäss Art. 17 BZR: Innerhalb des Areales für **Hauptbauten Hochbauten** gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m, an der Zonengrenze gilt ein Grenzabstand von mindestens 4.0 m sowie ein Strassenabstand von 4.0 m **gemäss Art. 40 BauG. Entlang der Bahnhofstrasse / Alten Landstrasse gilt die Baulinie gemäss Bebauungs- und Nutzungsplan 1:500.**

~~Im Bereich der Parzellen 265, 1423 und 2318 gilt nicht der ordentliche Strassenabstand, sondern es gelten spezielle Baulinien entlang der bestehenden Gebäudefluchten.~~

Areal für **Hauptbauten Bauten**

2 Landumlegungen sind zulässig. Näher- und/oder Grenzbaurechte sind vor Baueingabe dienstbarkeitlich zu regeln.

Landumlegungen

Art. 6 Überbauungsmasse

Für die Parzelle Nr. 1606 gelten die Bestimmungen von Art. 21 Abs. 3 BZR. Die maximale Überbauungsmasse für die übrigen Parzellen sind im Art. 17 BZR festgelegt.

Überbauungsmasse

Art. 7 Nutzungen

1 In der Kernzone 3 (K3) sind nur Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig, welche nicht ausschliesslich verkehrsorientiert sind. Zentrumsorientierte Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsnutzungen sind zulässig.

Für die Parzelle 1606 (Oe) gilt Art. 21 BZR.

Art der Betriebe

2 Als mässig störend gelten Betriebe, deren Einwirkungen sich im Rahmen herkömmlicher, ortsgebundener Handwerks- und Gewerbebetriebe halten, sich auf die übliche Arbeitszeit beschränken und nur vorübergehend auftreten.

Mässig störende Betriebe

<p>3 Als zentrumsorientiert gelten Betriebe, die aufgrund starken Publikumsverkehrs eine gut erreichbare Lage im Zentrum erfordern.</p>	<p>Zentrumsorientierte Betriebe</p>
<p>4 Reine Lagernutzungen, welche nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit einem auf dem Quartierplan-Perimeter domizilierten Produktions- und Verkaufsbetrieb stehen, sind nicht zulässig.</p>	<p>Lagernutzungen</p>
<p>Art. 8 Nutzungsdichte</p>	
<p>1 Gemäss Art. 17 BZR (Kernzone 3) bzw. Art. 21 BZR (Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke) sind im Quartierplanperimeter keine Nutzungsziffern festgelegt.</p>	<p>Ausnutzung</p>
<p>2 Im Quartierplan mit Teilinhalt werden keine Mindestdichten definiert. Der Einwohnergemeinderat kann jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für einzelne Bauvorhaben Mindestdichten vorschreiben.</p>	<p>Mindestdichte</p>
<p>Art. 9 Gebäude- / Firshöhen</p>	
<p>Die Festlegung der maximal zulässigen Gebäude- und Firshöhen erfolgt gemäss Art. 17 BZR. Eine Ausnahme bildet die Parzelle Nr. 1606, wo die Gebäudehöhe in Rücksicht auf eine gute Einfügung in die Nachbarschaft und das Orts- und Landschaftsbild festzulegen ist (Art. 21 Abs. 3 BZR).</p>	<p>Höhenmasse</p>
<p>Art. 10 Umwelt</p>	
<p>1 Für den Quartierplanperimeter gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III (Kernzone K3) und ES II (Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke Oe). Aus einer Grobanalyse der Gemeindestrassen in Alpnach (Bericht der bpi ingenieure ag, Sarnen vom 10. November 2014) geht hervor, dass die Bahnhofstrasse trotz Pflasterung keine Immissionsgrenzwertüberschreitung verursacht.</p>	<p>Lärmschutz</p>
<p>2 Allfällige bauliche und/oder betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms werden im Rahmen der konkreten Bauprojekte geregelt.</p>	<p>Baulärm</p>
<p>3 Die Parzelle 302, die zum Quartierplangebiet gehört, ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) unter der Objekt-Nr. 1401B018T und</p>	<p>Altlasten</p>

der Bezeichnung „Bürigi Holding AG, Tanks bei Chilenmattli, Tankstelle “ eingetragen. Bau- und Aushubarbeiten sind von einer Altlastenfachperson zu begleiten und zu Händen des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt zu dokumentieren. Belasteter Aushub ist nach einer allenfalls erforderlichen Schadstoffanalyse fachgerecht zu entsorgen.

4 Der Quartierplanperimeter befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Obwalden im Gewässerschutzbereich Au über einem nutzbaren Grundwasservorkommen. Einbauten, welche unter den höchsten Grundwasserspiegel reichen, bedürfen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einer Gewässerschutzbewilligung des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt.

Grundwasser

Art. 11 Naturgefahren

1 Der Quartierplanperimeter liegt in der Gefahrenzone 3. Es besteht eine geringe Gefährdung durch Überschwemmung tiefer resp. mittlerer Intensität und mittlerer resp. kleiner Häufigkeit (W2, W2/4). Im Bereich der Strassen besteht eine Gefährdung durch Überschwemmung mittlerer resp. hoher Intensität und mittlerer resp. kleiner Häufigkeit (W5/7).

Überschwemmung

2 Bei Bauvorhaben innerhalb des Gebietes mit geringer Gefährdung sind im Baubewilligungsverfahren sachgerechte Objektschutzmassnahmen oder Geländegestaltungen festzulegen.

Objektschutz

3 Der Nachweis zuhanden der Baubewilligungsbehörde, dass dem Schutz vor den Naturgefahren genügend Rechnung getragen wird, bzw. ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

(vgl. Anleitung zur Berücksichtigung der Gefahregrundlagen in Nutzungsplanung und Baubewilligungsverfahren des Kantons Obwalden, 12.09.2002)

Art. 12 Brandschutz

1 Mit der Baueingabe ist für die jeweiligen Projekte ein auf die Bauetappen abgestimmter Brandschutznachweis (inkl. Planunterlagen) zu erstellen. Die einschlägigen Vorschriften (Feuerschutzgesetzgebung und Schweizerische Brandschutzvorschriften der Vereinigung kantonaler Feuerwehren VKF) sind zu beachten.

Brandschutznachweis

2 Die Umgebung der Gebäude ist so zu gestalten und zu bewirtschaften, dass der Einsatz der Feuerwehr jederzeit gewährleistet ist.

Umgebungsgestaltung

3 Die definitiven Bereiche für Lösch- und Rettungsfahrzeuge (insbesondere allfällige Standplätze Hubretter, Feuerwehrzufahrten, Absperrpfosten und Einbau von Schlüsselrohren) sind in Absprache mit der Feuerwehr im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu präzisieren und zu planen. Zufahrten für Hubretter zu den Gebäuden müssen eine Breite von 3.5 m, Einstellhallen-Decken im Fahrbereich des Hubretters eine Nutzlast von mindestens 25 Tonnen aufweisen.

Feuerwehrzufahrten

Art. 13 Erscheinungsbild

In Ergänzung zu Art. 17 BZR und Art. 21 BZR sind Bauten, Anlagen, Werke und Freiräume für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für die verwendeten Materialien und Farben.

Gute Gesamtwirkung

C SPEZIFISCHE VORSCHRIFTEN ZUR BEBAUUNG

Art. 14 Bebaubarkeit

1 Jede Parzelle ist bebaubar.

2 Entlang der Bahnhofstrasse / Alten Landstrasse sind im Erdgeschoss nach Möglichkeit öffentlich zugängliche Nutzungen anzuordnen.

Nutzungen

3 ~~Verkaufsflächen sind im gesamten Perimeter zulässig.~~ Wieviel Mehrverkehr durch Verkaufsflächen zugelassen wird, entscheidet die Einwohnergemeinde bei Vorliegen eines Bauprojektes.

Verkaufsflächen

Art. 15 Ortsbildschutz / ~~Umgebungsschutz~~

~~1 Der Ortsbildschutz umfasst die Parzellen entlang der alten Landstrasse. Der Umgebungsschutz ist aufgrund der Schutzobjekte auf den Parzellen 266, 292, 293, 318, 319, 2318 im gleichen Perimeter wirksam.~~

2 Für Um- und Ersatzbauten sind grundsätzlich die Lage des Bauvolumens zur Strasse, die Dachform und die Dachausrichtung des Vorgängerbaus zu übernehmen. In Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege und Archäologie sind Abweichungen denkbar.

Um- und Ersatzbauten

3 Im Ortsbildschutzbereich soll das vierte Geschoss nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten, darf jedoch die 60%- Dachgeschoss-Regel gemäss Art. 45 Abs. 6 BauG überschreiten. In jedem Fall sind vor Planungsbeginn mit der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege und Archäologie die Vorgaben bezüglich der Eingliederung ins Ortsbild zu definieren.

Dachgeschossregel
Ortsbild

Art. 16 — Perimeter mit erhöhten Anforderungen

~~1 Der Perimeter mit erhöhten Anforderungen betrifft die Parzellen 300, 1498 und 1606.~~

Bereich

~~2 Es ist anzustreben, den gesamten Perimeter mit erhöhten Anforderungen über den Zufahrtbereich c (Grüneckweg) oder c' (bestehende Zufahrt) zu erschliessen.~~

Erschliessung

~~3 Grössere Bauvorhaben sind in Einzelvolumen zu gliedern, welche sich in ihren Proportionen der Umgebung anpassen. Zur Strasse sollen frontale, bescheiden repräsentative Fassaden gestaltet werden.~~

Gliederung

~~4 In Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege und Archäologie sind Abweichungen von den oben erwähnten Vorgaben zulässig.~~

Denkmalschutz

Art. 16 Hausgärten, Vorplätze, Strassenräume

1 Strassenräume haben als gepflegte Vorgärten in Erscheinung zu treten. Mauern und Bepflanzungen entlang der Strasse dürfen maximal 1.00m über Terrain ragen. Ausnahmen aufgrund Objektschutzmassnahmen Überschwemmung / Hochwasser sind möglich.

Ortsbild

2 Es ist eine Bepflanzung und Bestockung mit einheimischen, standortgemässen Arten vorzusehen. Zugangswege zu den Häusern und Sitzplätze sind zulässig.

Bepflanzung

<p>3 Gegen die Bahnhofstrasse Im Perimeter mit erhöhten Anforderungen (vgl. Art. 16) sind nach Möglichkeit gärtnerische Baumgruppen anzuordnen sowie eine offene, auf den Strassenraum abgestimmte Vorplatzgestaltung, welche Identität stiftet und den dörflichen Charakter unterstreichen soll. Als Leitbaumart ist die Wildkirsche (prunus avium) zu verwenden.</p>	<p>Platzgestaltung</p>
<p>4 Gegen die Bahnhofstrasse Im Perimeter mit erhöhten Anforderungen (vgl. Art. 16) sind die Vorplätze mit kleinformatiger Reihenpflasterung (Gurberstein) auszuführen. Bei Mauerelementen ist ebenfalls einheimischer Gurberstein (mit Betonintarsien) zu verwenden.</p>	<p>Materialisierung</p>
<p>5 Es sind nur Kleinstbauten zulässig.</p>	<p>Kleinstbauten</p>

Art. 17 Untergeschosse

<p>Untergeschosse dürfen an die Grenze gebaut werden oder die Grundstücksgrenzen überschreiten, sofern sie ins Terrain integriert und nicht sichtbar sind sowie die Bereiche für Lösch- und Rettungsfahrzeuge (insbesondere Zufahrt und Standplätze Hubretter) nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Untergeschosse</p>
---	-----------------------

Art. 18 Hindernisfreies Bauen

<p>1 Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind (Art. 50 Abs. 1 BauG).</p>	<p>BauG Art. 50</p>
<p>2 Die baulichen Anforderungen müssen sich zudem nach den einschlägigen Normen SIA 500 (hindernisfreie Bauten) bzw. SN 640 075 (Strasse und Verkehr) richten. Die Prüfung der konkreten Massnahmen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren.</p>	<p>SIA 500 SN 640 075</p>

Art. 19 Energie

<p>1 Die Energieversorgung im Quartierplanperimeter kann nach Möglichkeit über Fernwärme erfolgen. Die Kapazitäten des Heizkraftwerks Korporation Alpnach sind vorhanden. Entsprechende Verhandlungen sind im Rahmen der Baugesuche zu führen.</p>	<p>Fernwärme</p>
--	------------------

2 Aufgrund der angestrebten Nutzungsdichte sowie der Nähe zum öV wird der ökologische Fussabdruck so klein sein, dass im Hinblick auf das Energiestadt-Label der Einwohnergemeinde Alpnach keine zusätzlichen energetischen Gebäudestandards gemacht werden müssen.

Energiestadt

D Vorschriften zur Erschliessung und zum Freiraum

Art. 20 Erschliessung und Parkierung motorisierter Verkehr

1 Das Areal ist in drei Erschliessungsbereiche A, B und C eingeteilt, welche auf dem Plan verortet sind.

Erschliessungsbereiche A, B und C

2 Für Um- und Ersatzbauten ist die heutige Erschliessung gewährleistet.

Um- und Ersatzbauten

3 Für Neubauten sind die erforderlichen Abstellplätze in allen Erschliessungsbereichen soweit wie möglich unterirdisch anzuordnen. Der Einwohnergemeinderat kann aufgrund der etappierten Entwicklung des Dorfzentrums Ost oberirdische Parkplätze zulassen.

Neubauten

4 Werden unterirdische Parkplätze erstellt, kann der Einwohnergemeinderat verlangen: a) dass diese so realisiert werden, dass sie erweiterbar sind und / oder
b) dass bereits realisierte oberirdische Parkplätze von Neubauten in unterirdische Parkplätze verlegt werden.

Unterirdische Parkierung

5 ~~Gegen die Bahnhofstrasse im Perimeter mit erhöhten Anforderungen~~ sind offene Besucherparkplätze möglich, jedoch keine offenen Dauerparkplätze.

Offene Parkplätze gegen Bahnhofstrasse
~~Perimeter mit erhöhten Anforderungen~~

6 Die Zufahrten erfolgen über die im Plan dargestellten Zufahrtsbereiche. Die genaue Lage der Zufahrten kann innerhalb der Zufahrtsbereiche frei gewählt werden.

Zufahrtsbereiche

7 Die Zufahrtsbereiche b' und c' gelten als untergeordnete Zufahrten. Über den Zufahrtsbereich c' dürfen maximal die Parzellen 300, 1100 und 1498 erschlossen werden.

Untergeordnete Zufahrtsbereiche

8 Die Zufahrten sind bezüglich Anzahl und Breite wie folgt auszugestalten:

Zufahrt a:	1 Stück	Ein- oder Zweispurig
Zufahrt b:	1 Stück	Ein- oder Zweispurig
Zufahrt b' :	1 Stück	Einspurig
Zufahrt c:	1 Stück	Einspurig
Zufahrt c' :	1 Stück	Einspurig

Ausgestaltung Zufahrten

9 Folgende Parzellen werden über die Zufahrten erschlossen:

	Priorität I	Priorität II	Alternative
Parzelle Nr. 264	a	-	
Parzelle Nr. 265	b	-	
Parzelle Nr. 300	c	c'	
Parzelle Nr. 302	b	b'	
Parzelle Nr. 1100	c	c'	
Parzelle Nr. 1283	a	-	
Parzelle Nr. 1284	a	-	
Parzelle Nr. 1285	a b'	b' -	a
Parzelle Nr. 1423	a	-	b
Parzelle Nr. 1498	c	c'	
Parzelle Nr. 1606	c	-	
Parzelle Nr. 2316	b	-	
Parzelle Nr. 2318	a	-	

Zufahrten

10 Die Zuweisung der Parzellen zu den Zufahrtsbereichen gilt als Berechtigung, die Zufahrten auch zu nutzen. Entsprechende ortsübliche Entschädigungen für diese grundsätzlich gewährten Durchfahrtsrechte sind privatrechtlich zu regeln.

Berechtigung

11 Die Erschliessung über den Grüneckweg von Parzellen, die noch über kein Wegrecht verfügen, bedingt unabhängig der vorgesehenen Priorisierung (Art. 20 21 Abs. 9) die Zustimmung der Grundeigentümerschaft des Grüneckwegs. Die Frage der Erschliessung ist zu klären bzw. mit Dienstbarkeiten zu regeln, bevor ein Baugesuch zur Bewilligung eingereicht wird.

Wegrecht Grüneckweg

12 Infolge des unterirdischen Überbaurechtes für eine Kelleranlage zG Parz. 1423, zL Parz. 264 gilt für die Parzelle 1423 folgende Spezialregelung: Falls die Zufahrt über den Zufahrtsbereich a nach den Regeln der Baukunst nachweislich nicht möglich ist, kann die Zufahrt alternativ über den

Alternativ-Zufahrt Parzelle 1423

Zufahrtsbereich b erfolgen. Dies wäre z.B. der Fall, wenn auf Parzelle 264 ein Hochbau über die bestehende Kelleranlage errichtet würde.

13 Aufgrund von Durchfahrten zu neuen und / oder dahinter liegenden Einstellhallen allenfalls wegfallende unter- und oberirdische Nutzungsflächen (Einstellhallenparkplätze, Fahrbahnflächen, Abstellräume etc.) sind gleichwertig zu ersetzen. Diese Kompensationen gehen vollumfänglich zu Lasten der Verursacher.

Kompensation

14 Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen sind möglichst unauffällig ins Quartierbild zu integrieren.

Ausgestaltung Zufahrtsrampen

15 Für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze gilt Art. 8 BZR. Der Einwohnergemeinderat kann Reduktionen um bis zu 50% zulassen.

Berechnungsgrundlagen
BZR Art. 8
SN 640 281

Art. 21 Spiel- und Freizeitflächen

1 Die Bemessung der Spiel- und Freizeitflächen richtet sich nach Art. 13 BZR. Die Berechnung erfolgt für jede Parzelle und jedes Bauvorhaben separat.

Berechnung

2 Gemeinsame Spielflächen über mehrere Parzellen sind explizit erwünscht.

3 Die Kosten für die Realisierung und Bewirtschaftung der Spiel- und Freizeitflächen tragen die jeweiligen Grundeigentümer.

Erstellungskosten

Art. 22 Umgebungsgestaltung innerhalb des Areales für Bauten

1 Eine parzellenübergreifende Umgebungsgestaltung ist anzustreben. Der Schaffung oder Erhaltung ausreichender Grünflächen ist die nötige Aufmerksamkeit zu schenken.

Allgemein

2 Es ist eine Bepflanzung und Bestockung mit einheimischen, standortgemässen Arten vorzusehen.

Bepflanzung

3 Befestigte Freiflächen, interne Verkehrswege und Abstellflächen sind auf ein Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit sickerfähig auszuführen.

Art. 23 Zweiradabstellplätze

1 Für Bewohner, Beschäftigte und Besucher (Kunden etc.) sind genügend Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen.

Zweiradabstellplätze

2 Die Anordnung und Bemessung der Abstellplätze für Mofas und Fahrräder hat für jedes Bauvorhaben nach den Vorschriften des BZR zu erfolgen. Diese stützen sich gemäss Art. 8 Abs. 5 BZR auf die jeweils gültigen VSS-Normen.

3 Solange keine gültigen Vorschriften des BZR vorliegen, wird die Bemessung der Abstellplätze für Mofas und Fahrräder gemäss der VSS-Norm SN 640 065 (Leichter Zweiradverkehr, Abstellanlagen, Bedarfsermittlungen) durchgeführt.

Art. 24 Terraingestaltung

Terrainveränderungen sind nur zur Ausnivellierung des gewachsenen Terrains oder im Rahmen von Objektschutzmassnahmen Überschwemmung gestattet.

Art. 25 Ver- und Entsorgung

1 Die bestehende Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die künftige Entwässerung muss innerhalb des Quartierplanperimeters im Trennsystem erfolgen.

Entwässerungskonzept

2 Der Baugrund im Quartierplan-Perimeter gilt als mässig versickerbar. Die Vorgaben des GEP (Genereller Entwässerungs-Plan) sind zu beachten.

Entwässerung

3 Es wird eine neue Verbindungsleitung zwischen Allmendstrasse und Bahnhofstrasse erstellt. Die Erstellung der Verbindungsleitung inklusive Hydrant erfolgt vollumfänglich zu Lasten der Wasserversorgung.

Wasserversorgung

4 Die elektrische Groberschliessung für die Neubauten wird das EWO von der Trafostation Schlosshof aus planen. Es werden eine oder zwei neue Verteilboxen an zentraler Lage im Quartierplanperimeter erstellt.

Elektrizität

5 Für die Entsorgung und Sammlung von Abfall- und anderen Wertstoffen sind in Absprache mit der zuständigen kommunalen Stelle geeignete Standorte an durchgängigen Strassen vorzusehen.

Entsorgung

<p>6 Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötiges Streulicht möglichst vermieden wird.</p>	<p>Aussenbeleuchtung</p>
<p>7 Der südlich des Quartierplanperimeters entlang der Bahnhofstrasse verlaufende Wanderweg muss während der Bauphase(n) sicher begehbar sein.</p>	<p>Wanderweg</p>
<p>Art. 26 Bestimmungen zum Grundbucheintrag</p>	
<p>1 Diese besonderen Bauvorschriften zum Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost sind im Grundbuch Alpnach auf den Parzellen Nr. 264, Nr. 265, Nr. 300, Nr. 302, Nr. 1100, Nr. 1283, Nr. 1284, Nr. 1285, Nr. 1423, Nr. 1498, Nr. 1606, Nr. 2316, sowie Nr. 2318, wie folgt anzumerken:</p> <p style="text-align: center;"><i>Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:</i> Privater Quartierplan mit Teilinhalt (Bauvorschriften und Auflagen)</p> <p>Diese Anmerkung ist bei einer späteren Parzellierung gemäss Art. 743 ZGB auf die abgetrennten Parzellen zu übertragen.</p>	<p>Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung</p>
<p>2 Die Kosten für die Eintragung in das Grundbuch tragen die Grundeigentümer.</p>	
<p>E Schlussbestimmungen</p>	
<p>Art. 27 Vorsorgliche Beweisaufnahme (Rissprotokoll)</p>	
<p>Von einer baulichen Massnahme betroffene Grundeigentümerschaften in- und ausserhalb des Quartierplanperimeters können verlangen, dass vor Baubeginn von neutraler Seite eine vorsorgliche Beweisaufnahme (Rissprotokoll) auf Kosten der Verursacher der baulichen Massnahme erstellt wird</p>	<p>Rissprotokoll</p>
<p>Art. 28 Inkrafttreten und Geltungsdauer</p>	
<p>1 Der Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost tritt nach der Bewilligung durch den Einwohnergemeinderat in Kraft.</p>	<p>Inkrafttreten</p>

2 Der Einwohnergemeinderat kann kleinere Ausnahmen von den Besonderen Bauvorschriften bewilligen, wenn diese aufgrund der Projektbearbeitung zu besseren Lösungen führen und das Gesamtkonzept nicht verschlechtern.

Ausnahmen

3 Die besonderen Bauvorschriften und der verbindliche Plan des Quartierplans mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost gelten für alle innerhalb von 10 Jahren ausgeführten Bauten unbefristet und werden erst durch eine Überarbeitung des Quartierplans mit Teilinhalt abgelöst.

Geltungsdauer

4 Nach Ablauf der Frist von 10 Jahren für die Ausführung von Bauten werden die nicht realisierten Teile des Quartierplans mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost auf Anordnung des Einwohnergemeinderates überprüft und allenfalls den geänderten Verhältnissen angepasst.