

Einwohnergemeinde Seelisberg



BAU- UND ZONENORDNUNG

vom 2. Juni 1989 und 8. Mai 1998 und 23. Nov. 2007

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Rechtscharakter	1
Art. 3 Gebühren und Kosten	1
Art. 4 Geltungsbereich	2
B. Organisatorische Bestimmungen	2
Art. 5 Baukommission	2
Art. 6 Beschwerderecht	2
Art. 7 Gemeinderat	2
C. Begriffsdefinitionen sowie allgemeine für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften	2
1. Grundanforderungen an die Grundstücknutzung	2
Art. 8 Hinreichende Zufahrt	2
Art. 9 Abstellflächen für Fahrzeuge	3
Art. 10 Kinderspielplätze	4
2. Definitionen und Messweisen zur zulässigen baulichen Grundstücknutzung	4
2.1 Ausnützungsziffer	4
Art. 11 Begriff	4
Art. 12 Anrechenbare und nicht anrechenbare Geschossfläche	4
Art. 13 Anrechenbare Landfläche	5
Art. 14 Ausnützungsverlagerung	5
2.2 Baulinien	6
Art. 15 Zuständigkeit	6
Art. 16 Inhalt der Verfügung	6
Art. 17 Vorsorgliche Wirkung	6
Art. 18 Entscheid	6
2.3 Abstände	7
Art. 19 Strassenabstände	7
Art. 20 Wald- und Gewässerabstand	7
Art. 21 Grenzabstand	7
Art. 22 Gebäudeabstand	8
2.4 Gebäudedimensionen	8
Art. 23 Gebäudelänge	8
Art. 24 Gebäudehöhe	9
Art. 25 Geschosse	9

3. Grundanforderungen an Gebäude und Räume	10
3.1 Eingliederung	10
Art. 26 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	10
3.2 Gebäudegestaltung	10
Art. 27 Dachgestaltung	10
Art. 28 Fassadengestaltung	11
Art. 29 Antennen und Parabolspiegel	11
3.3 Sicherheit	11
Art. 30 Sicherheit	11
3.4 Gesundheit	11
Art. 31 Gesundheitsschutz	11
Art. 32 Verbot von übermässigen Emissionen	12
Art. 33 Emissionsschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten	12
Art. 34 Bezug von Neubauten, Benützung der Bauten allgemein	12
D. Zonenordnung	13
Art. 35 Zoneneinteilung	13
Art. 36 Zonenplan	13
Art. 37 Etappierung der Bauzonen	14
Art. 38 Zonen mit Quartiergestaltungsplanpflicht	14
Art. 39 Lärm-Empfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen	14
Art. 40 Lärmbelastete Gebiete	14
Art. 41 Dorfzone	15
Art. 42 Zweigeschossige Wohnzone W2	15
Art. 43 Zweigeschossige Ferienhauszone F2	15
Art. 44 Wohn- und Gewerbezone WG	16
Art. 45 Gewerbezone	16
Art. 46 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16
Art. 47 Zone für Sport- und Erholungsanlagen	16
Art. 48 Reservezonen	17
Art. 49 Landwirtschaftszone	17
Art. 50 Abbau- und Deponiezone	17
Art. 51 Uebriges Gebiet	18
Art. 52 Naturschutzzone	18
Art. 52 bis Natur- und Kulturobjekte	19
Art. 53 Gefahrenzone	19
E. Quartierplanung	19
Art. 54 Quartierplan	19
Art. 55 Quartiergestaltungsplan	20
Art. 56 Anmerkung im Grundbuch	21
Art. 57 Frist	21
Art. 58 Verfahren	21

F. Baubewilligungsverfahren und Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Ordnung	21
1. Baugesuch	21
Art. 59 Inhalt	21
Art. 60 Beilagen	21
Art. 61 Pläne für Hochbauten	22
Art. 62 Pläne für alle übrigen Bauten	22
Art. 63 Pläne für Umbauten u.ä	22
Art. 64 Zusätzliche Pläne	22
Art. 65 Vereinfachtes Verfahren	23
Art. 66 Einfrage	23
2. Verfahren	23
Art. 67 Vorprüfung	23
Art. 68 Profile	23
Art. 69 Auflage	23
Art. 70 Einsprache	24
3. Entscheid	24
Art. 71 Ausnahmegewilligung	24
Art. 72 Form	25
Art. 73 Dauer der Bewilligung	25
Art. 74 Haftungsausschluss	25
Art. 75 Baubeginn	25
G. Kontrolle und Verwaltungszwang	25
Art. 76 Baukontrolle	25
Art. 77 Art der Kontrollen	25
Art. 78 Bauvorgang	26
Art. 79 Einstellverfügungen	26
Art. 80 Wiederherstellung	26
Art. 81 Androhung der gerichtlichen Strafe	26
Art. 82 Verwaltungsbussen	26
Art. 83 Archivierung der Akten	27
H. Schlussbestimmungen	27
Art. 84 Uebergangsrecht	27
Art. 85 Inkrafttreten	27
Anhang	29

Abkürzungen:

BauG: kantonales Baugesetz vom 10. Mai 1970 und 5. April 1981

RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 27. Juni 1979

LSV: eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986

BZO: Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seelisberg

Die politische Gemeinde Seelisberg erlässt, gestützt auf Art. 22 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 10. Mai 1970 und 5. April 1981 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihre Gemeinde nachstehende

Bau- und Zonenordnung.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- 1 Die Bau- und Zonenordnung bezweckt die Voraussetzungen für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete räumliche Nutzungsordnung zu schaffen.
- 2 Insbesondere dient es dazu:
 - a) den Boden haushälterisch und schonungsvoll zu nutzen,
 - b) eine geordnete und wohnliche Bauweise zu gewährleisten,
 - c) die räumlichen Interessen der Landwirtschaft zu wahren,
 - d) die landschaftlich bedeutenden Elemente zu schützen.

Art. 2 Rechtscharakter

Die Bestimmungen dieses Reglementes sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen weder abgeändert noch aufgehoben werden.

Art. 3 Gebühren und Kosten

- 1 Die Baukommission erhebt vom Gesuchsteller für die Prüfung eines Baugesuches und die erforderlichen Baukontrollen eine Gebühr, die sich nach Aufwand berechnet; mindestens jedoch Fr. 200.-- für das ordentliche Baugesuch. Für das vereinfachte Verfahren wird eine Gebühr von Fr. 100.-- erhoben.
- 2 Für die Behandlung von Quartier- und Quartiergestaltungsplänen wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet.
- 3 Wird mutwillig Einsprache erhoben, können die daraus entstehenden Kosten dem Einsprecher überbunden werden.
- 4 Für die Beantwortung von Einfragen gemäss Art. 66 BZO wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet.
- 5 Die Baubehörde kann in jedem Falle Vorschüsse verlangen.
- 6 Barauslagen und Expertenkosten sind in den Gebühren nicht inbegriffen und werden zusätzlich verrechnet.
- 7 Rechtskräftige Verfügungen der zuständigen Behörden über Gebühren bzw. Kosten, einschliesslich Verfügungen über Kosten der Ersatzvornahme nach Art. 94 BZO, gelten als definitive Rechtseröffnungstitel im Sinne von Art. 80 SchKG.

Art. 4 Geltungsbereich

- 1 In Ergänzung zum Art. 3 BauG ist das BZO anzuwenden:
 - a) beim Aufstellen von Aussenantennen und Parabolspiegeln,
 - b) bei Nutzungsänderungen im Sinne RPG.
- 2 Die BZO gilt für sämtliche bauliche Massnahmen innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Seelisberg.

B. Organisatorische Bestimmungen

Art. 5 Baukommission

- 1 Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern, die auf 2 Jahre gewählt sind. Die Wahl des Präsidenten und von 1 Mitglied obliegt der Gemeindeversammlung. Das 3. Mitglied wird vom Gemeinderat aus seiner Mitte bezeichnet.
- 2 Die Baukommission ist Gemeindebaubehörde und insbesondere zuständig für:
 - a) die Erteilung der Baubewilligung
 - b) alle Entscheide in Anwendung der Vorschriften gemäss Abschnitt G: Art. 76- 83 BZO.
- 3 Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist, obliegt der Vollzug der Bau- und Zonenordnung der Baukommission.

Art. 6 Beschwerderecht

Alle Entscheide der Baukommission sind unter Angabe des Rechtsmittels schriftlich zu eröffnen.

Art. 7 Gemeinderat

Der Gemeinderat ist Weiterzugs- und Aufsichtsinstanz gegenüber der Baukommission, der er generelle Weisungen erteilen kann.

C. Begriffsdefinitionen sowie allgemeine für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften

1. Grundanforderungen an die Grundstücknutzung

Art. 8 Hinreichende Zufahrt

- 1 Eine Zufahrt ist hinreichend, wenn für die vorgesehene Nutzung eine tatsächliche und rechtlich genügende Zufahrt besteht.

- 2 Garagenausfahrten dürfen nicht mehr als 15 % Neigung aufweisen. Für Zufahrtsstrassen beträgt die höchstzulässige Steigung 12 %, in Kurven am inneren Fahrbahnrand gemessen. Die Baukommission kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.
- 3 Für Garagenausfahrten sind Abgrabungen soweit zulässig, als dadurch keine wesentliche nachteilige architektonische Wirkung entsteht, und die Verkehrs- und Betriebsicherheit sowie ein späterer Strassenbau nicht beeinträchtigt werden.
- 4 Strassen dürfen nur mit Bewilligung der Baukommission erstellt werden. Sie sind in der Regel als Zweispurstrassen auszubilden. Die minimale Fahrbahnbreite beträgt dabei 4.50 m.
- 5 Die Baukommission kann in schwierigen topographischen Verhältnissen und im Rahmen von verkehrsberuhigten Strassen die Erschliessung von Wohnquartieren durch Einspurstrassen gestatten, wenn:
 - a) die Fahrbahnbreite mindestens 3.00 m beträgt.
 - b) beidseits der Fahrbahn ein Bankett von mindestens 0.50 m Breite ausgebildet wird, das von Kunstbauten, Umzäunungen, Büschen und Hochstämmen freizuhalten ist.
 - c) eine Wendelage erstellt wird.
 - d) die Abstellplätze zu den Gebäuden so angeordnet werden, dass der Güterumschlag mittels Lastwagen ausserhalb der Fahrbahn abgewickelt werden kann.
 - e) der Einmündungsbereich in eine übergeordnete Strasse auf eine Länge von mindestens 10.00 m zweispurig ausgebildet wird.

Art. 9 Abstellflächen für Fahrzeuge

- 1 Pro Wohnung sind je 1.5 Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen, wovon die Hälfte überdeckt, wobei auf die nächste ganze Zahl aufzurunden ist. Bei anderer Nutzung (Läden, Cafés, Restaurants, Hotels, Büroräume, Gewerbebetriebe etc.) legt die Baukommission die zu erstellende Anzahl aufgrund der VSS-Normen fest.
- 2 Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren. Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen, hat aber mindestens 12.50 m² zu betragen. Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 3 Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine Ersatzabgabe von mindestens Fr. 2'000.-- pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und jährlich der Bauteuerung angepasst. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz gestellt werden.
- 4 Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben zu deren Erstellung.

Art. 10 Kinderspielplätze

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit 4 oder mehr Wohnungen sind auf privatem Grund, abseits der Strassen und an geeigneter Lage Kinderspielplätze herzurichten.
- 2 Ihre Grösse muss der Zahl und Art der Wohnungen entsprechen und soll in der Regel mindestens 12 % der Bruttogeschossfläche nach Art. 12 BZO ausmachen.
- 3 Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.
- 4 Fortbestand und Benützungsrecht sind bei gemeinsamen, mehreren Bauten dienenden Spielplätzen und Freizeitanlagen durch eine Dienstbarkeit zu sichern.
- 5 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Kinderspielplätze, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'000.-- pro Wohnung zu entrichten. Dieser Betrag ist indexiert und entsprechend der Entwicklung des Baukostenindex vom Gemeinderat jährlich anzupassen.

2. Definitionen und Messweisen zur zulässigen baulichen Grundstücknutzung

2.1 Ausnutzungsziffer (AZ)

Art. 11 Begriff

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Landfläche nach der Formel:

$$\frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}} = \text{AZ}$$

Art. 12 Anrechenbare und nicht anrechenbare Geschossfläche

- 1 Als anrechenbare Geschossfläche gelten die Flächen der Wohn- und Arbeitsräume aller Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse einschliesslich Mauern und Wänden. Kann ein Raum ohne wesentliche bauliche Massnahmen als Wohn- und Gewerberaum verwendet werden, ist er, unabhängig anderslautenden Bezeichnungen des Verwendungszweckes in den massgebenden Plänen, anzurechnen.
- 2 **Nicht angerechnet werden die Flächen:**
 - a) der zu Wohnungen gehörenden Keller- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
 - b) der Heiz- und Brennstofflageräume, der Räume für Energiespeicher sowie unterirdischer Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
 - c) der Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
 - d) der Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z.B. Hauseingang im Kellergeschoss)

- e) der Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m² und allen Bewohnern zur Verfügung stehender gleicher Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von höchstens 16 m² für die erste Wohnung und 2 m² für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebener Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
- g) der Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) der geschlossenen, unbelichteten Abstellräume in Wohnungen (Reduits 1);
- i) in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen die Teilfläche, soweit deren Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt;
- k) der Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 25 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, wenn die in der Verordnung über die Wärmeisolation der Bauten vorgeschriebenen Mindestanforderungen erfüllt werden;
- l) unbeheizte und nicht künstlich belüftete Wintergärten, die durch die Aussenwand vom übrigen Gebäude getrennt sind;
- m) der Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzten offenen Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- n) der offenen ein- und vorspringenden Balkone.

Art. 13 Anrechenbare Landfläche

- 1 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche, der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.
- 2 Hiervon werden abgezogen:
 - die für die Erschliessung notwendige öffentliche Fahrbahn, nicht aber von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege;
 - die Fläche der Parkplätze, die 1/3 der Pflichtparkplätze überschreiten und oberirdisch angelegt sind;
 - projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.
- 3 Wald und Gewässer sind keine Bauzonenflächen und grundsätzlich nicht anrechenbar.

Art. 14 Ausnützungsverlagerung

- 1 Ausnützungsverlagerungen sind im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen oder zwischen benachbarten Grundstücken der gleichen Zonenart zulässig. Kettentransporte sind unzulässig. Als Mass für Ausnützungsverlagerungen sind Flächenanteile der anrechenbaren Bruttogeschossfläche festzulegen. Mit dem Baugesuch ist das schriftliche Einverständnis beider Parteien vorzulegen. Ausnützungsverlagerungen sowie Nutzungsbeschränkungen werden nach der Genehmigung durch die Baukommission auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch als Servitut eingetragen.
- 2 Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht noch einmal in Anspruch genommen werden.

2.2 Baulinien

Art. 15 Zuständigkeit

Für das Festlegen von Bau- und Niveaulinien ist die Baukommission zuständig. Vorbehalten bleibt Art. 27 BauG "Baulinien an kantonalen Werken".

Art. 16 Inhalt der Verfügung

- 1 Die zu verfügenden Linien sind auf einem Plan im Massstab von mindestens 1:1'000 darzustellen, worin eingetragen sind:
 - Grenzverlauf und grundbuchliche Kennzeichnung aller Grundstücke, die von der Linienführung unmittelbar oder mittelbar betroffen werden,
 - Grundrisse der auf diesen Grundstücken stehenden und geplanten Bauten,
 - Verlauf der bestehenden öffentlichen Einrichtung, an welche die Linie zu legen ist (BauG Art. 24, Abs. 2),
 - Verlauf der projektierten öffentlichen Werke, für welche die Linie zu legen ist (BauG Art. 24, Abs. 2).
- 2 In der Verfügung sind weiter anzugeben:
 - a) für welche Bauten und Anlagen im Sinne Art. 24. Abs. 2 BauG sie Gültigkeit haben,
 - b) allfällige mit der Linie verbundene Spezialvorschriften, Erläuterungen usw.,
 - c) der Hinweis auf Art. 26 BauG, wonach bei Bauten, die bereits in die Baulinie hineinragen, nur noch die erforderlichen Unterhaltsarbeiten zuzulassen sind.

Art. 17 Vorsorgliche Wirkung

Mit der öffentlichen Auflage gemäss Art. 28 BauG kann die Baukommission der Linienführung in dem Sinne vorsorgliche Wirkung verleihen, dass eine der Linienführung nicht entsprechende Baubewilligung nur noch mit ihrer vorgängigen Genehmigung erteilt werden kann. In diesem Falle ist in der Publikation auf die vorsorgliche Wirkung hinzuweisen.

Art. 18 Entscheid

- 1 Die Baukommission hat über alle Einsprachen gleichzeitig, und über die definitive Inkraftsetzung der Verfügung zu entscheiden, sofern diese nicht in Gutheissung einer Einsprache geändert wird.
- 2 In diesem Falle wird der Entscheid unter Hinweis auf das Rechtsmittel des Weiterzuges an den Regierungsrat den Einsprechern schriftlich eröffnet.
- 3 Wenn es zur Bestätigung der unveränderten Verfügung kommt, erfolgt keine weitere Publikation. Die Verfügung steht aber jederzeit den Interessenten auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme offen.
- 4 Führt die Einsprache oder Beschwerde zu einer Änderung der Verfügung, die nicht nur den betroffenen Einsprecher tangiert, ist das Verfahren neu zu eröffnen.
- 5 Jeder Interessent kann gegen eine Gebühr verlangen, dass ihm in einem Situationsplan die sein Grundstück betreffende, geltende Baulinie eingezeichnet wird.

2.3 Abstände

Art. 19 Strassenabstände

- 1 Wo kein genehmigter Quartier-, Quartiergestaltungs-, Strassen- oder Baulinienplan vorliegt, ist zwischen äusserstem Gebäudeteil und Strassengrenze ein Mindestabstand von 4.00 m einzuhalten.
- 2 Wo mit der späteren Erstellung eines Rad- und Gehweges zu rechnen ist, kann die Baukommission eine Erhöhung des kantonalrechtlichen Mindestabstandes um 2.00 m verlangen. In diesem Fall haben Einfriedungen, Abschränkungen, Mauern etc. diesen Abstand vom Fahrbandrand einzuhalten. Die Baukommission kann ausnahmsweise kleinere Abstände bewilligen, sofern sich der Grundeigentümer verpflichtet, seine baulichen Anlagen beim Bau eines Rad- oder Gehweges auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zurückzusetzen.

Art. 20 Wald- und Gewässerabstand

- 1 Der Gebäudeabstand zum Waldrand beträgt 20.00 m, derjenige zu öffentlichen Gewässern 6.00 m.
- 2 Vorbehalten bleiben die an öffentlichen Wald bzw. an öffentliche Gewässer gelegten Baulinien.

Art. 21 Grenzabstand

- 1 Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. werden nur soweit mitgerechnet, als ihre Ausladung 1 m übersteigt.
- 2 Der Grenzabstand beträgt 50 % der Fassadenhöhe (siehe Anhang), mindestens jedoch 4.00 m für Steinbauten und 5.00 m für Riegel- und Holzbauten.
- 3 Die Höhe der Fassade ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind. Bei Giebfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzuberechnen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen.
- 4 Bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge erhöht sich der Grenzabstand zur gegenüberliegenden Grenze um 1/3 der Mehrlänge bis auf höchstens 11.00 m. Bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden sind die im 10.00 m - Abstandsbereich liegenden Fassadenabschnitte massgebend.
- 5 Bei freistehenden, eingeschossigen und unbewohnten Kleinbauten wie Garagen, Gartenhäuschen, Holzschöpfen usw. beträgt der Grenzabstand 2.50 m, sofern ihre Grundfläche nicht grösser als 45.00 m² ist und sie eine Dachgesimshöhe von nicht mehr als 3.50 m und eine Firsthöhe von höchstens 4.50 m aufweisen.

- 6 Bei massiven Bauten oder Bauteilen unter Niveau (Tiefgaragen, Hofunterkellerungen, Tankanlagen, usw.), die nicht mehr als 1.00 m über das gewachsene Terrain hinausragen, beträgt der Grenzabstand, gemessen ab dem äussersten Gebäudeteil, 1.00 m.
- 7 Freistehende Mauern, Stützmauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1.50 m über das gewachsene Terrain hinausragen, dürfen an der Grenze erstellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um die Hälfte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber um 3.00 m, von der Grenze zurückzusetzen.
- 8 Für Böschungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anwendbar. Weist die Böschung eine Neigung von mehr als 30 Grad auf, muss der Böschungsfuss mindestens 0.50 m von der Grenze entfernt sein. Böschungsneigungen über 45 Grad sind nicht zulässig.
- 9 Der Grenzabstand kann mit Zustimmung der Baubehörde herabgesetzt werden, sofern der Gebäudeabstand (Art. 22 BZO) gewahrt und das entsprechende Näherbaurecht vorliegt.
- 10 Der Zusammenbau an der Grenze ist gestattet, sofern sich die Nachbarn gegenseitig das Recht und die Pflicht zum Zusammenbau einräumen und die zugelassene Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird. Die gegenseitige Rechteinräumung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 22 Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der beiden vorschriftgemässen Grenzabstände.
- 2 Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird so bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- 3 Freistehende Kleinbauten von nicht mehr als 3.50 m Fassadenhöhe, 4.50 m Firsthöhe und 45 m² Grundfläche haben bei Fassaden von nicht mehr als 10 m Länge einen Gebäudeabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten, sofern damit keine Gefahrenerhöhung verbunden ist. Diese Vorschrift gilt auch für die Erstellung von Hauptbauten neben Kleinbauten. Gegenüber Nachbargrundstücken Dritter ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten.
- 4 Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude näher an der Grenze, als es der gesetzliche Grenzabstand zulässt, so hat der Neubau mindestens den entsprechenden feuerpolizeilichen Abstand einzuhalten.

2.4 Gebäudedimensionen

Art. 23 Gebäudelänge

- 1 Bei rechteckigen Gebäuden wird die längere Aussenkante, bei anderen Grundrissformen die längere Seite des kleinsten umschriebenen Rechteckes (siehe Anhang), für die maximale Gebäudelänge massgebend.
- 2 Vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegende Unterniveaubauten werden bei der maximalen Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

Art. 24 Gebäudehöhe

- 1 Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach der Zahl der zugelassenen Vollgeschosse.
- 2 Dabei dürfen für die Höhe der Vollgeschosse im Durchschnitt höchstens 3.00 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben darf diese Höhe je Vollgeschoss überschritten werden, wenn dies nachweisbar betriebsbedingt ist, und die Gesamthöhe des Gebäudes nicht mehr als um 1.50 m zunimmt.
- 3 Das oberste Untergeschoss darf an keiner Seite mehr als 2.70 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen und höchstens 2.70 m sichtbar sein (siehe Anhang).
- 4 Die Dachgeschosshöhe darf, gemessen ab Oberkante der obersten zulässigen Geschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion höchstens 5.00 m betragen.
- 5 Wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, darf die Kniestockhöhe, gemessen ab OK Dachgeschossboden bis OK Kniestockpfette, höchstens 0.50 m betragen. Bei Flachdächern darf die Brüstung die Dachfläche höchstens 1.00 m übersteigen.

Art. 25 Geschosse

- 1 Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächenabwicklung um mehr als 1.50 m aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein (siehe Anhang).
- 2 Ein Dach- oder Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbare Fläche gilt jede Fläche ab 1.50 m lichter Raumhöhe (siehe Anhang).
- 3 Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschoszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

3. Grundanforderungen an Gebäude und Räume**3.1 Eingliederung****Art. 26 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

- 1 Bauten, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Die Baubewilligung ist zu verweigern, wenn die Baute durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.
- 2 Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben. Talseitige Sockelgeschosse und Stützmauern sind durch Staffelung, Aufschüttung und Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.
- 3 Die Bauten sind so zu unterhalten, dass das Orts- und Landschaftsbild durch sie nicht verunstaltet wird. Gebäude dürfen weder ganz noch teilweise abgebrochen werden, bevor eine rechtskräftige Bewilligung für einen Neubau vorliegt, oder der Abbruch bewilligt ist. Durch Brand oder andere Elementarereignisse zerstörte Gebäude sind innert einem Jahr ganz abzutragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wieder herzustellen.

3.2 Gebäudegestaltung**Art. 27 Dachgestaltung**

- 1 Auf Hauptbauten sind grundsätzlich nur Giebeldächer gestattet. Form und Neigung von Steildächern sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Die Neigungen haben sich in einem Winkel zwischen 20 - 35 Grad zu bewegen. Die Dächer sind beidseitig gleich zu neigen und haben allseitig Dachvorsprünge aufzuweisen.
- 2 Flachdächer sind nur bei eingeschossigen Anbauten gestattet, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 3 Die Baubehörde kann Ausnahmen von Dachvorschriften bewilligen bei:
 - Quartiergestaltungsplänen,
 - schwierigen topographischen Verhältnissen
 - Bauten, die sich durch eine andere Dachform besser ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 4 Die Dächer sind in dunkler Farbe zu halten.
- 5 Die Baubehörde kann bei guter architektonischer Gestaltung Aufbauten bewilligen.
- 6 Aufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge ausmachen. Sie sind nach Möglichkeit zusammenzufassen und so in der Dachfläche anzuordnen, dass sich ihre höchste Stelle deutlich unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches befindet.

Art. 28 Fassadengestaltung

- 1 Bei Vorbauten jeder Art über öffentlichen Strassen und Plätzen müssen folgende lichte Durchgangshöhen eingehalten werden:
 - 4.50 m über Strassen und Plätzen,
 - 2.70 m über Trottoir und Fusswegen.
- 2 Aussenreklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese ist zu verweigern, wenn das Ortsbild beeinträchtigt oder die Verkehrssicherheit gefährdet wird.

Art. 29 Antennen und Parabolspiegel

- 1 Pro Haus darf auf dem Dach nur eine Aussenantenne angebracht werden.
- 2 Aussenantennen dürfen nicht erstellt oder ersetzt werden, wenn der Anschluss an eine öffentliche Gemeinschaftsantenne zumutbar ist.
- 3 Die Erstellung von Aussenantennen und Parabolspiegeln können verweigert werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

3.3 Sicherheit**Art. 30 Sicherheit**

- 1 Alle Bauten müssen hinsichtlich Fundation, Konstruktion und Materialwahl die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen und den Geboten des Brandschutzes Rechnung tragen.
- 2 Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benützer sowie die Benützer von benachbarten Liegenschaften und Verkehrseinrichtungen nicht gefährdet werden.

3.4 Gesundheit**Art. 31 Gesundheitsschutz**

Gebäude müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, namentlich in bezug auf Wohnungs-, Raum- und Fenstergrössen, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Isolation und Schallschutz. Dementsprechend gilt für Gebäude, die zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt sind:

- a) Der Baugrund ist nötigenfalls zu entwässern, und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.
- b) Fussböden und Wände müssen durch einen gut belüfteten Hohlraum von mindestens 0.60 m oder auf andere, gleichwertige Weise vom angrenzenden Terrain isoliert sein.
- c) Alle Räume, Gänge und Treppen müssen ihrem Zweck entsprechend belichtet und belüftet sein.
- d) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmasse) mindestens 10 % der betreffenden Bodenfläche zu betragen.

- e) Für Arbeitsräume, Küchen, Badezimmer und Aborte können künstliche Belüftungen und Beleuchtungen zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.
- f) Geschlossene Autoeinstellhallen, Treppenhäuser und Containerräume müssen ausreichend belüftbar sein.
- g) Aussenwände, Decken und Böden sind so auszuführen, dass ein genügender Schutz gegen Kälte und Hitze gewährleistet ist.
- h) Wohnungen, Separatzimmer sowie Arbeitsräume sind in bezug auf Konstruktion und Installation so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen der Benützer durch Lärm vermieden werden.
- i) Bei Mehrfamilienhäusern haben Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m aufzuweisen. Im Dach und Untergeschoss sowie bei Einfamilienhäusern genügt eine Höhe von mindestens 2.20 m; in abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens bei der Hälfte des Zimmers eingehalten werden.
- k) Treppen in Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 1.20 m, in Ein- und Zweifamilienhäusern mindestens 0.90 m breit sein.
- l) Für Heizungsanlagen sowie weitere Abluft und Abgasanlagen gelten die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Luftreinhalteverordnung.

Art. 32 Verbot von übermässigen Emissionen

Bauliche Anlagen, die Aussenlärm und andere Emissionen erzeugen, haben den Anforderungen gemäss Umweltschutzgesetz und dessen Verordnungen zu entsprechen. Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Nachweise zu erbringen.

Art. 33 Emissionsschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten

- 1 Bei Bau- und Abbrucharbeiten sind alle zumutbaren, dem Stande der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, um übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft durch Lärm, Staub, Erschütterungen usw. zu vermeiden.
- 2 Wo die Verhältnisse es als angezeigt erscheinen lassen, kann die Baukommission bereits im Baubewilligungsverfahren vom Gesuchsteller nähere Angaben und Unterlagen über die vorgesehenen Baumethoden verlangen.
- 3 Die Baukommission hat in der Baubewilligung und auch während der Bauausführung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Einwirkungen auf die Nachbarschaft vorzuschreiben.

Art. 34 Bezug von Neubauten, Benützung der Bauten allgemein

- 1 Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind, der Anschluss an die Trinkwasserversorgung und die Kanalisation vollzogen ist, keine Gefahr für Gesundheit und Sicherheit der Bewohner besteht und die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung soweit als möglich erfüllt sind.
- 2 Die Baukommission kann die Benützung von Räumen verbieten, wenn dies gesundheitsschädlich oder mit Gefahren verbunden ist.

D. Zonenordnung

Art. 35 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in

- a) D Dorfzone
- b) W2 Zweigeschossige Wohnzone
- c) F2 Zweigeschossige Ferienhauszone
- d) WG Wohn- und Gewerbezone
- e) G Gewerbezone
- f) öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- g) SEA Zone für Sport- und Erholungsanlagen
- h) R Reservezone
- i) L Landwirtschaftszone
- k) AB Abbau- und Deponiezone
- l) UeG Uebriges Gebiet
- m) NS Naturschutzzone
- n) GF Gefahrenzone

Art. 36 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Baugebiet Kirchendorf und Oberdorf (1:2'000) und Kulturgebiet (1:10'000) massgebend. Sie sind Bestandteil dieses Reglementes und können auf der Gemeindkanzlei eingesehen werden. Die diesem Reglement beigelegten und verkleinerten Zonenpläne dienen der ungefähren Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 37 Etappierung der Bauzonen

- 1 Die Bauzonen sind im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt.
- 2 In den Bauzonen der 1. Etappe darf im Rahmen der Nutzungsbestimmungen gebaut werden.
- 3 In den Bauzonen der 2. Etappe dürfen keine Neubauten erstellt werden. Der Bestand der bestehenden Bauten ist gewährleistet.
- 4 Der Gemeinderat teilt die Bauzonen der 2. Etappe ganz oder teilweise der 1. Etappe zu, wenn gleichzeitig:
 - a) eine zusammenhängende Siedlungsentwicklung gewährleistet ist,
 - b) die Verwirklichung einer siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvollen sowie wohngygienisch einwandfreien Überbauung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert, und eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt sind,
 - c) eine Zusicherung des Grundeigentümers vorliegt, dass mit der Überbauung in absehbarer Zeit begonnen wird,
 - d) in Zonen mit Quartiergestaltungsplanpflicht ein genehmigter Plan vorliegt.
- 5 Eine zur Überbauung freigegebene Bauzone kann vom Gemeinderat wieder in die Bauzone 2. Etappe umgeteilt werden, wenn innerhalb von 3 Jahren nicht mit der Überbauung begonnen wird.

Art. 38 Zonen mit Quartiergestaltungsplanpflicht

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sowie in Zonen, die dies ausschliesslich verlangen, dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Quartiergestaltungsplan entsprechen.

Art. 39 Lärm-Empfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen

- 1 In den Nutzungszonen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV)

a) Stufe II:	Zweigeschossige Wohnzone	W2
	Zweigeschossige Ferienhauszone	F2
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	Zone für Sport- und Erholungsanlagen	SEA (Schulhaus)
b) Stufe III:	Dorfzone	D
	Wohn- und Gewerbezone	WG
	Gewerbezone	G
	Landwirtschaftszone	L (Sportplatz)

Art. 40 Lärmbelastete Gebiete

In lärmbelasteten Gebieten ist der Lärmschutz im Sinne von Art. 31 LSV besonders zu beachten. Wo anzunehmen ist, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, erteilt die Baukommission die Baubewilligung für Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Räumen nur, wenn die Anforderungen gemäss Art. 31 LSV erfüllt sind.

Art. 41 Dorfzone

- Nutzung: Wohnbauten; höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
- Bauweise: Der Bestand ist gewährleistet. Kleinere Um- und Anbauten sowie Nebenbauten sind gestattet, wenn sie sich positiv in das Ortsbild einfügen und den Freiraum nicht unzumutbar schmälern. Neubauten, grössere Um- und Anbauten sowie eingreifende Umnutzungen des Freiraumes dürfen nur nach einem genehmigten Quartiergestaltungsplan erstellt werden, der gewährleistet, dass sich die baulichen Massnahmen ins Ortsbild einfügen.
- Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung einer dörflichen Bauweise entsprechen.

Art. 42 Zweigeschossige Wohnzone W2

- Nutzung: Wohnbaute; nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie in den Wohnbauten integriert sind.
- Grundmasse: Vollgeschosszahl: Höchstens 2.
- Ausnutzungsziffer: Zonenteil A: Höchstens 0.40;
Zonenteil B: Höchstens 0.30.
- Gebäudelänge: Höchstens 25.00 m.

Bauten in empfindlicher Lage:

Der Zonenplan bezeichnet Gebiete in landschaftlich empfindlicher Lage (Zonenteil B). Für diese Gebiete gilt:

- Es sind keine Terrassenbauten zugelassen.
- Die Gebäudelänge darf höchstens 20.00 m betragen.
- Die Baukommission kann die Firstrichtung gebietsweise festlegen.
- Es ist dunkles Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. An den Fassaden sind ausgefallene Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen nicht zugelassen.
- Steile Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und durch Bepflanzung zu kaschieren.

Art. 43 Zweigeschossige Ferienhauszone F2

- Nutzung: Wohnbauten
- Grundmasse: Vollgeschosszahl: Höchstens 2.
- Ausnutzungsziffer: Höchstens 0.20.
- Gebäudelänge: Höchstens 20.00 m.
- Gebäudegestaltung: Es gelten die Bestimmungen für die Bauten in empfindlicher Lage (Art. 42 BZO).

Art. 44 Wohn- und Gewerbezone WG

- Nutzung: Wohnbauten; höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.
- Grundmasse: Vollgeschoss: Höchstens 3.
- Ausnutzungsziffer: für Gewerbebetriebe: Höchstens 0.60;
für Wohnbauten: Höchstens 0.40.
- Gebäudelänge: Höchstens 30.00 m.

Art. 45 Gewerbezone

- Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe, Lager- und Umschlagplätze bestimmt.
- Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und nur kombiniert mit Gewerbebauten erstellt werden. Im Gebiet Laui sind Wohnungen nicht gestattet.
- Ausnutzung, Geschoszahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe und Gebäudelänge werden von Fall zu Fall festgelegt. Einzelne, betriebsbedingte höhere Gebäudeteile kann die Baukommission unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes gestatten. Die Bauten haben sich bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionen, äusserer Erscheinung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.
- Gegenüber Wohnzonen sind im Rahmen von Bauvorhaben Grünbereiche mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der durch geeignete Bepflanzung und Begrünung sowohl eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft als auch eine klare Abgrenzung der Bauten und Anlagen gegenüber Wohnzonen gewährleistet.

Art. 46 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene sowie künftige öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.
- Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt die Baukommission im Einzelfall fest. Sie hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauchliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

Art. 47 Zone für Sport- und Erholungsanlagen

- Diese Zone ist für Sport- und Erholungsanlagen sowie für kurörtliche Einrichtungen und touristische Anlagen bestimmt.
- Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang dieser Ordnung verbindlich festgelegt.
- Abstände, Gebäudedimension und Gebäudegestaltung legt die Baukommission im Einzelfall fest. Sie hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer

schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

Art. 48 Reservezonen

- 1 Die Reservezone ist für allenfalls langfristig notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen bestimmt.
- 2 Das Einzonungsverfahren gemäss BauG bleibt vorbehalten.
- 3 Bis zu einer Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden. Vorhandenen Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterungen gewährleistet, soweit diese den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften entsprechen.

Art. 49 Landwirtschaftszone

- 1 Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche Produktion und für die bodenabhängige Nutztierhaltung sowie für den gewerblichen bodenabhängigen Gartenbau bestimmt.
- 2 Es sind Bauten und Anlagen gestattet, die der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Grossflächige Treibhäuser sind nicht zulässig. Für die Zulässigkeit nicht-landwirtschaftlicher standortgebundener Bauten und Anlagen sowie die Erneuerung, Zweckänderung, Erweiterung und der Wiederaufbau von bestehenden, nicht dem Zonenzweck entsprechenden Bauten und Anlagen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.¹
- 3 Das Erscheinungsbild und der Charakter der Landschaft sind zu erhalten.
- 4 Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform oder zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen, wie beispielsweise Terrainveränderungen (Abgrabung, Materialentnahme, Aufschüttung, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Beseitigen von Steineinfriedungen, Auffüllen von Gräben etc.), Aufforstungen, Begradigung von Waldrändern oder Entfernen des Vegetationssaumes, Beseitigung von markanten Einzelbäumen sowie Veränderungen von Bachläufen.
- 5 Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen (z.B. keine Kretenlagen) anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Gestaltung, Material- und Farbwahl sowie durch Bepflanzung unaufdringlich ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 50 Abbau- und Deponiezone

- 1 Die Abbau- und Deponiezone umfasst Land, das für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, u.a.m.) und die Deponie von Aushubmaterial bestimmt ist.

¹ Vgl. dazu insbesondere auch Art. 16, 22 und 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, sowie Art. 30 c des kantonalen BauG. Gemäss Art. 16 der Verordnung des Bundesrates zum Raumplanungsgesetz vom 26. März 1986 sind sämtliche Baugesuche ausserhalb der Bauzonen der zuständigen kantonalen Direktion zur Genehmigung zu unterteilen.

- 2 Die Abbau- und Deponiezone überlagert die Landwirtschaftszone. Für Gebiete, die noch nicht abgebaut oder wieder für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, ist die Landwirtschaftszone massgebend.
- 3 Der Abbau bzw. die Deponie haben nach Möglichkeit in Etappen und unter laufender angemessener Wiederherrichtung oder Neugestaltung zu erfolgen. Jede Etappe ist bewilligungspflichtig.
- 4 Die Detailgestaltung der Rekultivierung richtet sich nach dem jeweils gültigen Rekultivierungskonzept.
- 5 Bauten und Anlagen für den Betrieb des Abbaus bzw. der Deponie sind zulässig.

Art. 51 Uebriges Gebiet

Das Uebrige Gebiet umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann (z.B. Ödland).

Art. 52 Naturschutzzone

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Pflege naturkundlich interessanter Landschaftsteile und die Sicherung von Lebensräumen bedrohter Pflanzen und Tiere.
- 2 Die schutzwürdigen Gebiete sind im Anhang zur BZO aufgelistet und beschrieben.
- 3 Die Schutzmassnahmen für die Gebiete von kantonalen Bedeutung erlässt im Sinne von Art. 10 Natur- und Heimatschutzgesetz der Regierungsrat.
- 4 Für die Gebiete von kommunaler Bedeutung gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Der Unterhalt der bestehenden Bauten und Anlagen bleibt gewährleistet. Erweiterungen sind zulässig, wenn der schützenswerte Bestand dadurch nicht gefährdet wird.
 - b) In den kommunalen Schutzzonen ist der Einsatz von Kunst- und/oder Flüssigdüngern oder andere Massnahmen, die eine Nutzungsintensivierung bewirken, nicht zulässig. Die bisherige Nutzungsart bleibt gewährleistet.
 - c) Die Baukommission erlässt durch besondere Verfügung oder durch Vereinbarung den Schutzzumfang im Einzelnen.

Art. 52 bis Natur- und Kulturobjekte

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung in einem Inventar der Natur- und Kulturobjekte². Basierend auf diesem Inventar legt der Gemeinderat die Schutzmassnahmen fest. Das Verfahren für den Erlass der Schutzmassnahmen richtet sich nach den Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzes.
- 2 Für die Erteilung von Bewilligungen, welche kommunale Schutzobjekte betreffen, ist innerhalb der Bauzone die Baukommission und ausserhalb der Bauzone der Gemeinderat zuständig.

Art. 53 Gefahrenzone

- 1 Die Gefahrenzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Die Gefahrenzone umfasst Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag-, Hochwasser- und Lawinengefahr nicht oder nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.
- 3 In der Gefahrenzone sind bauliche Anlagen gestattet, die der Grundnutzung entsprechen. Zur Überprüfung der lokalen Gefahrensituation und zur Festlegung der zu treffenden Sicherungsmassnahmen hat die Bauherrschaft möglichst frühzeitig mit der zuständigen kantonalen Fachstelle Verbindung aufzunehmen.

E. Quartierplanung**Art. 54 Quartierplan**

- 1 Der Quartierplan regelt unter Berücksichtigung der geplanten Gesamtüberbauung die Erschliessung der vom Quartierplangebiet erfassten Grundstücke.
- 2 Dazu gehören mindestens die Strassen mit ihren Baulinien, Wege, Werkleitungen und Abstellflächen.
- 3 Bei Teilüberbauungen eines Grundstückes oder eines zusammengehörigen Grundstückkomplexes kann die Erteilung der Baubewilligung von der Vorlage eines Planes abhängig gemacht werden, der auch eine genügende Erschliessungsplanung für den Restboden nachweist.

² Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang zur BZO aufgelisteten Objekte stellen das Inventar mit Stand vom Mai 1997 dar.

Art. 55 Quartiergestaltungsplan

- 1 Der Quartiergestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Masse Rechnung zu tragen.
- 2 Im Quartiergestaltungsplan wird zusätzlich zu den in Art. 54 BZO erwähnten Gegenständen festgelegt:
 - die Bauweise, Art, Funktion, Grösse und Stellung der Bauten,
 - die Ausnützung,
 - die Funktion und Gestaltung der Freiflächen und Parkplätze.
- 3 Die Baukommission kann aufgrund von Quartiergestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn gleichzeitig:
 - a) die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
 - b) es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
 - c) ein wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist,
 - d) konzeptionelle Massnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen sind,
 - e) grössere zusammenhängende Grünflächen und viel Bäume vorgesehen sind und verkehrsabseits gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche erstellt werden,
 - f) die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge (inkl. Garagen) zweckmässig angelegt werden,
 - g) Fussgänger- und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt werden, oder der Fahrverkehr zugunsten der Fussgänger wesentlich eingeschränkt wird,
 - h) wichtige Fussgängerverbindungen innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes öffentlich begehbar sind,
 - i) die Quartierplanfläche mindestens 4'000 m² beträgt.
- 4 Mit dem Quartiergestaltungsplan ist eine Grünraumplanung einzureichen.
- 5 Der feuerpolizeiliche Abstand ist in jedem Falle einzuhalten.
- 6 Die zonengemässe Geschosszahl darf nicht erhöht werden.
- 7 Je nach Mass, in dem der Quartiergestaltungsplan die Voraussetzungen des Abs. 3 erfüllt, kann die Baukommission zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von höchstens 15 % gewähren.
- 8 In der Regel ist die Quartiergestaltung mit den angrenzenden Bauten und Anlagen in einem Modell im Massstab 1:500 darzustellen.

Art. 56 Anmerkung im Grundbuch

Die entscheidungsgemässe Ausführung des Quartierplanes bzw. Quartiergestaltungsplanes ist auf Kosten der Grundeigentümer durch Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung im Grundbuch sicherzustellen.

Art. 57 Frist

Wird mit den Bauarbeiten nicht binnen 5 Jahren seit dem Inkrafttreten des Quartierplanes bzw. Quartiergestaltungsplanes begonnen, so erlöscht die Rechtskraft der Pläne.

Art. 58 Verfahren

Im Sinne von Art. 31b BauG erfolgt die Verleihung von öffentlich-rechtlichen Wirkungen von Planungen im Auflage- und Einspracheverfahren gemäss Art. 28 BauG.

F. Baubewilligungsverfahren und Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Ordnung

1. Baugesuch**Art. 59 Inhalt**

- 1 Für alle Bauvorhaben im Sinne von Art. 4 BZO ist der Baukommission ein schriftliches Baugesuch einzureichen.
- 2 Dieses hat zu enthalten:
 - a) die genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Orts-, Flur-, Strassenname, grundbuchliche Kennzeichnung);
 - b) kurzer Beschrieb der geplanten Massnahmen;
 - c) genaue Angaben der Benützungart und des Zwecks der Baute;
 - d) mutmassliche Baukosten;
 - e) Unterschrift des Gesuchstellers (Bauherr, bzw. sein Vertreter) sowie des Projektverfassers.

Art. 60 Beilagen

- 1 Auf das Baugesuch wird nur eingetreten, wenn diesem folgende Beilagen in genügender Form hinzugefügt sind:
 - a) die Vollmacht des Gesuchstellers, wenn er durch einen Vertreter handelt;
 - b) die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers, wenn ein anderer als er als Baugesuchsteller auftritt;
 - c) die nach Art des Bauvorhabens erforderlichen Pläne nach einer Checkliste. Sie bildet einen integrierenden Bestandteil des Baugesuches;

- d) Näherbaurecht, Dienstbarkeitsverträge, usw.;
 - e) detaillierte Berechnung der Bruttogeschossflächen bzw. Ausnützungsziffer mit den entsprechenden Grundriss schemata;
 - f) Angaben über Emissionen die vom Bauvorhaben ausgehen werden;
 - h) in lärmbelasteten Gebieten: Angaben über die Lärmbelastung, die vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen und deren Wirkung.
- 2 Sofern es zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die Behandlung des Gesuches von der Bereinigung weiterer Unterlagen abhängig zu machen, wie: Detailpläne, Modelle, statische Berechnungen usw.

Art. 61 Pläne für Hochbauten

Für Hochbauten sind folgende, im Normalformat gefaltete und wie nach Art. 59 Abs. 2 lit. e BZO unterzeichnete Pläne in 4 Exemplaren einzureichen:

- a) Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer Kopie des Grundbuchauszuges (Katasterplan) mit Eintragung der projektierten Bauten im Massstab 1:500, der Anschlüsse für die Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, der Bau- und Niveaulinien, der Zufahrten sowie der Grenz- und Gebäudeabstandsmasse.
Die Behörde kann bei wichtigen Bauten eine vom Nachführungsgeometer unterzeichnete Kopie des Katasterplanes verlangen.
- b) Projektpläne, mindestens im Massstab 1:100, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung, Grundriss aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden, sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintrag des bestehenden und des projektierten Terrainverlaufes.
Die Pläne müssen vollständige Angaben über die wesentlichen Masse, Höhenkoten und Zweckbestimmung der Räume enthalten. Vor Baubeginn muss ein Plansatz 1:50 als Arbeitsinstrument bei der Baukommission vorliegen.

Art. 62 Pläne für alle übrigen Bauten

- 1 Für alle übrigen Bauten und Werke ist stets ein Situationsplan gemäss Art. 61 lit. a) BZO einzureichen.
- 2 Die Projektpläne richten sich nach der Art des Bauvorhabens.

Art. 63 Pläne für Umbauten u.ä.

Bei Abänderungen von Bauteilen sind in den Plänen die bestehenden Bauteile schwarz, die abzureissenden gelb und die neuen rot zu kennzeichnen.

Art. 64 Zusätzliche Pläne

Zusätzliche Pläne sind beizugeben:

- a) bei Bauten an Kantonsstrasse und öffentlichen Gewässern des Kantons: 2 Situationspläne zuhanden der Baudirektion;
- b) bei Tank- und Oelfeuerungsanlagen: 1 Situationsplan, Detailpläne der Anlage sowie Tankbewilligungsformulare.
- c) bei Zivilschutzbauten: entsprechende Pläne und Unterlagen im Doppel.

- d) bei gewerblichen und industriellen Bauten: die notwendigen Pläne zuhanden des kantonalen Industrie- und Gewerbeinspektorates (Kiga).

Art. 65 Vereinfachtes Verfahren

Bei Fahrnisbauten und in Grundstücken ausserhalb der Bauzone kann die Baukommission vereinfachte Pläne annehmen.

Art. 66 Einfrage

- 1 Durch schriftliche Einfrage kann von der Baukommission ein Vorbescheid über die Anwendung der Bauvorschriften angefordert werden.
- 2 Der Vorbescheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Er kann nicht weitergezogen werden.

2. Verfahren

Art. 67 Vorprüfung

- 1 Stellt die Baukommission fest, dass das Gesuch, so wie es vorliegt, nicht bewilligt werden kann, so teilt sie dies dem Gesuchsteller mit.
- 2 Dem Gesuchsteller ist anheimgestellt, einen weiterzugsfähigen Entscheid zu verlangen, oder darauf zu beharren, dass das Verfahren im Wege der öffentlichen Auflage fortgesetzt wird.

Art. 68 Profile

- 1 Die geplante Baute ist fachgerecht zu profilieren, Terrainveränderungen und Ausfahrten sind, wenn nötig, zu verpflocken.
- 2 Profile und Verpflockungen dürfen erst nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches entfernt werden.
- 3 Die Baukommission kann bei Bauvorhaben gemäss Art. 65 BZO sowie auf Gesuch hin bei klaren Verhältnissen vom Profilieren und Verpflockungen entbinden.

Art. 69 Auflage

- 1 Das Baugesuch wird im Amtsblatt publiziert, unter Hinweis auf dessen Auflage auf der Gemeindekanzlei und auf die Frist von 20 Tagen für die Erhebung von Einsprachen gemäss Art. 13 Abs. 2 BauG.
- 2 Die Frist von 20 Tagen beginnt nicht vor der erfolgten Profilierung und Verpflockung und nicht früher als am ersten Tag der erfolgten Publikation.
- 3 Für Bauvorhaben von unbedeutendem Umfang, die keine öffentlichen und privaten Interessen berühren, kann die Baukommission die Veröffentlichung und Anzeige im Gemeinde-Anschlag-Kasten vornehmen.

Art. 70 Einsprache

- 1 Einsprachen, die sich auf die Bauordnung bzw. auf das kantonale Baugesetz stützen (öffentlich-rechtliche Einsprache), sind schriftlich bei der Baukommission einzureichen.
- 2 Bei der unrichtigen Instanz eingelangte Einsprachen sind ohne Verzug an die Baukommission weiterzugeben.
- 3 Die Einsprache hat bestimmte Anträge und eine Begründung zu enthalten.
- 4 Einsprachen, die sich auf das Privatrecht stützen (ZGB, EG zum ZGB, privatrechtliche Verträge), sind an den Richter zu weisen. Die Baukommission entscheidet in diesem Fall darüber, ob das Baubewilligungsverfahren bis zur Erledigung der privaten Streitpunkte stillzustehen hat oder trotzdem weitergeführt werden kann.

3. Entscheid

Art. 71 Ausnahmegewilligung

- 1 Die Baukommission kann auf schriftliches Gesuch hin aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung bewilligen, insbesondere:
 - a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde.
 - b) beim Um- und Ausbau bestehender Bauten, die in einer nicht für sie bestimmten Zone stehen, wenn der Um- oder Ausbau gesamthaft gesehen zu einer besseren Nutzung des vorhandenen umbauten Raumes führt und dadurch keine Nachteile für Bewohner und Nachbarschaft entstehen.
 - c) wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlichen unzumutbaren Lösung führen würde.
 - d) für Bauten im öffentlichen Interesse.
 - e) für provisorische Bauten mit der Auflage einer zeitlichen Beschränkung.
 - f) bei Vorliegen eines Quartiergestaltungsplanes.
 - g) von Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften:
 - bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage,
 - bei bestehenden Gebäuden für die Dämmung gegen Wärmeverluste,
 - bei Lärmschutzeinrichtungen.
- 2 Ausnahmen dürfen die öffentlichen Interessen nicht verletzen oder dem Sinn und Zweck der Bau- und Zonenordnung zuwiderlaufen. Die öffentlichen und privaten Interessen sind abzuwägen. Bei Neubauten und Erweiterungsbauten darf die zonengemässe Ausnützung nicht überschritten werden.
- 3 Nachbarliegenschaften dürfen durch eine Ausnahmegewilligung nicht wesentlich stärker benachteiligt werden, als dies bei reglementsgemässer Bauweise zu erwarten wäre.
- 4 Ausnahmegewilligungen sind zu begründen und können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

- 5 Die Baukommission kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen lassen.
- 6 Ausnahmen sind nur innerhalb der Grenzen des übergeordneten Rechtes möglich.

Art. 72 Form

- 1 Nach Abschluss des Verfahrens entscheidet die Baukommission über das Baugesuch und über die Einsprachen.
- 2 Der Entscheid ist dem Gesuchsteller bzw. den Einsprechern unter Angabe des Rechtsmittels schriftlich zu eröffnen.

Art. 73 Dauer der Bewilligung

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit ein Jahr nach ihrer Erteilung. Auf begründetes Gesuch hin, kann diese Dauer um höchstens ein weiteres Jahr erstreckt werden.

Art. 74 Haftungsausschluss

Aus der Erteilung einer Baubewilligung entsteht keine Haftung zulasten der Gemeinde.

Art. 75 Baubeginn

Mit den Bauarbeiten, einschliesslich des Abbruchs alter Bauteile und Aushub der Baugrube darf erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden.

G. Kontrolle und Verwaltungszwang**Art. 76 Baukontrolle**

- 1 Die Kontrolle darüber, dass nur nach den Bauvorschriften und gemäss rechtsgültigen Baubewilligungen gebaut wird, übt die Baukommission aus.
- 2 Dieselbe kann die einzelnen Kontrollaufgaben an einzelne ihrer Mitglieder übertragen. Die Baukommission kann Fachleute beiziehen.

Art. 77 Art der Kontrollen

- 1 Die planmässige Ausführung ist durch Kontrollen zu gewährleisten, die im Minimum zu umfassen haben:
 1. Abnahme des Schnurgerüstes
 2. Kontrolle nach Fertigstellung des Rohbaus, der Feuerungsanlagen und Wärmeisolation (vor Beginn der Verputzarbeiten)
 3. Kontrolle der Kanalisationsanlagen (vor dem Eindecken der Gräben)

4. Endabnahme

- 2 Bei bewilligten Änderungen am Bau sind nach Beendigung der Arbeiten die genehmigten Pläne durch Ausführungspläne zu ergänzen.

Art. 78 Bauvorgang

Wird ein Bauvorgang aus irgendwelchen Gründen vor Beendigung der Baute eingestellt (Offenlassen der Baugruben, Stehenlassen von Rohbauten oder Gerüsten usw.), so kann die Baukommission alle erforderlichen sichernden Anordnungen treffen.

Art. 79 Einstellverfügungen

- 1 Zuständig zum Erlass von Einstellverfügungen ist in erster Linie die Baukommission; in dringenden Fällen deren Präsident.
- 2 Gegen die Einstellungsverfügung kann der Entscheid des Gemeinderates angerufen werden. Der Weiterzug an den Gemeinderat hemmt die Wirkung der Einstellungsverfügung nicht.
- 3 Die öffentlich-rechtliche Einstellungsverfügung wird nicht berührt vom Ausgang eines zivilrechtlichen Status-quo-Verfahrens.

Art. 80 Wiederherstellung

- 1 Zuständig für den Erlass von Verfügungen auf Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes ist die Baukommission unter Vorbehalt des Weiterzuges an den Gemeinderat.
- 2 In der Verfügung ist anzudrohen, dass die Wiederherstellung auf Kosten des Pflichtigen von Amtes wegen erfolgen wird, falls sie binnen einer angemessenen anzusetzenden Frist vom Pflichtigen nicht selbst durchgeführt ist.

Art. 81 Androhung der gerichtlichen Strafe

- 1 Die Anordnungen nach Art. 81 und 82 BZO können mit der Androhung verbunden werden, dass bei Nichtbefolgung gerichtliche Bestrafung nach Art. 292 des Schweiz. Strafgesetzbuches eintreten werden, wonach mit Haft oder Busse bestraft wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafandrohung von Art. 292 StGB an ihn erlassenen Verfügung nicht nachkommt.
- 2 Die Anwendung der Strafbestimmungen nach Art. 39 BauG auf bereits eingetretene Zuwiderhandlungen bleibt unberührt.

Art. 82 Verwaltungsbussen

- 1 Zuwiderhandlungen gegen die Bauordnung oder gegen Bauvorschriften, die in gestützt auf sie ergangenen allgemeinen Verfügungen (Baulinien-, Zonenplan-, Quartierplanverfügung) enthalten sind, werden nach Art. 39 BauG bestraft.

- 2 Zuständige Strafbehörde ist die Baukommission. Sie hat dem Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewährleisten und in ihrer schriftlichen Strafverfügung den Tatbestand und die Entscheidungsgründe, die ausgefallte Strafe und den Hinweis auf das Rechtsmittel des Weiterzuges an den Gemeinderat anzuführen.
- 3 Wenn die Bestrafung von der Baukommission nicht angewendet wird, kann der Baukommissionspräsident in der Form nach Abs. 2 selbst bestrafen.

Art. 83 Archivierung der Akten

Die rechtsgültigen Pläne und die wichtigen Baubewilligungsakten sind geordnet und gesichert zu archivieren.

H. Schlussbestimmungen**Art. 84 Übergangsrecht**

- 1 Der Ausbau bestehender Raumreserven ist zulässig, auch wenn dadurch die Ausnutzungsziffer überschritten wird. Dabei darf das äussere Volumen der Bauten nicht vergrössert werden und es müssen ausreichende Abstellräume erhalten bleiben.
- 2 Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung sind alle bewilligungspflichtigen Vorhaben, über welche die erstinstanzliche Gemeindebaubehörde (Baukommission) noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Art. 85 Inkrafttreten

- 1 Die vorliegende Bau- und Zonenordnung tritt nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit ihr in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 11.10.1974, sind aufgehoben.

Genehmigt an der Gemeindeversammlung vom
2. Juni 1989 und 8. Mai 1998 und 23. Nov. 2007

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident
Beat Aschwanden

Der Gemeindeschreiber
Martin Truttmann

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Uri mit Regierungsratsentscheid Nr. 561 vom 29. Juni 1992 und Nr. 580 vom 7. September 1998 und Nr. 2008-146 R-362-30 vom 11. März 2008.

Anhang

Zone für Sport- und Erholungsanlagen

Seeli:	Badi und Campingplatz
Hotel Bellevue:	offene Sport- und Freizeitanlagen mit Bauten für die dazu notwendige Infrastruktur
Treib:	Wirtschaft, Bahn und Schiffsstation mit Nebenanlagen

Kantonale Schutzgebiete: Für den Erlass der Schutzbestimmungen sind die kantonalen Behörden zuständig.

1. Seelisberg Seeli und Wijer
2. Brachland-Hang unterhalb Volligen
3. Haltenen

2. Liste der Naturschutzzonen

Schutzzone Nr. (gem. Zonenplan)	Flurname	Objektnr. gem. naturräuml. Inventar 1995	Einstufung
1	NE Aerlig	F 02	Lokal
2	Unt. Rüti	0 01, F 02	Lokal
3	Miten-Rüti, Rüti	W 01, W 04	Kantonal
4	S Breitlohn	W 02	Lokal
5	Schwandli	F 10	Lokal
6	Schwandli	F 04	Lokal
7	W Ob. Frutt	W 08	Lokal
8	Schwandli	W 30	Lokal
9	SE Schwandli	W 21	Lokal
10	Ober Schwand	W 06	Lokal
11	Lückeli	F 05	Lokal
12	Stalden	W 07	Lokal
13	Seeli	S 01, F 07	Kantonal
14	Wijer	S 02, F 08	Kantonal
15	Waldweidli	W 03, H 02	Lokal
16	E. Wald/N Schwanden	W 23	Lokal
17	S Wald/SW Schwanden	W 24	Lokal
18	Wiler	W 25	Lokal
19	W Wiler	F 01	Lokal
20	Bärelinger Wichel	W 11	Lokal
21	Bärelinger Wichel	W 05	Lokal
22	N Wipflis Wichel	W 13	Lokal
23	W Wipflis Wichel	W 17	Lokal
24	Ruebenzingel	W 10	Lokal
25	Eggen	W 14	Lokal
26	Läger	W 15	Lokal
27	Haltenen	W 31	Kantonal
28	Schitschi	O 02	Lokal
29	SE Schwanden	W 16, F 06	Lokal
30	Bol	W 19	Kantonal

Schutzzone Nr. (gemäss Zonenplan)	Flurname	Objektnummern gem. naturräumlichem Inventar Seelisberg 1995	Einstufung
31	Rütitöbeli	W 29	Kantonal
32	SE Hostet	W 26	Lokal
33	Brunni	W 27	Lokal
34	Hinter Wissig	W 28	Lokal
35	Schwandli		Lokal
36	Vorder Bergli	W 18	Lokal
37	Vorder Bergli	W 09	Lokal
38	Hinter Bergli	F 03, W 20	Lokal
39	Hinter Bergli	F 11	Lokal
40	Jochis Rüti	W 22	Kantonal
41	Bocki	W 12	Lokal
42	Urwängi	F 12	Lokal
43	Urwängi	F 13	Lokal

3. Liste der Kulturobjekte

<u>Nr.</u>		<u>Bedeutung</u>
1	Haus an der Treib	e
2	Kapelle St. Anna, Volligen	g
3	Haus im Buchholz	g
4	Haus im Aebnet	g
5	Pfarrhaus	g
6	Pfarrkirche St. Michael	k
7	Rütlihaus mit Rütliwiese	e
8	Wallfahrtskapelle Maria Sonnenberg mit Umgebung	k
9	Kapellhaus Maria Sonnenberg	k
10	Hotelanlage Sonnenberg und Kulm inkl. Terrassierung und Baumbestand	k
11	Haus in der Frutt	g
12	Haus Chalcherli	g
13	Haus untere Hofstatt	g
14	Haus obere Hofstatt	g
15	Haus in der Fuhr	g
16	Haus in der Gruob	g
17	Haus Aschwanden, Hofstettli	g
18	Haus Huser mit Speicher Hofstettli	g
19	Haus Schmidig	g
20	Haus Breitacher	g
21	Schlösschen Beroldingen	e

e = eidgenössische Bedeutung

k = kantonal Bedeutung

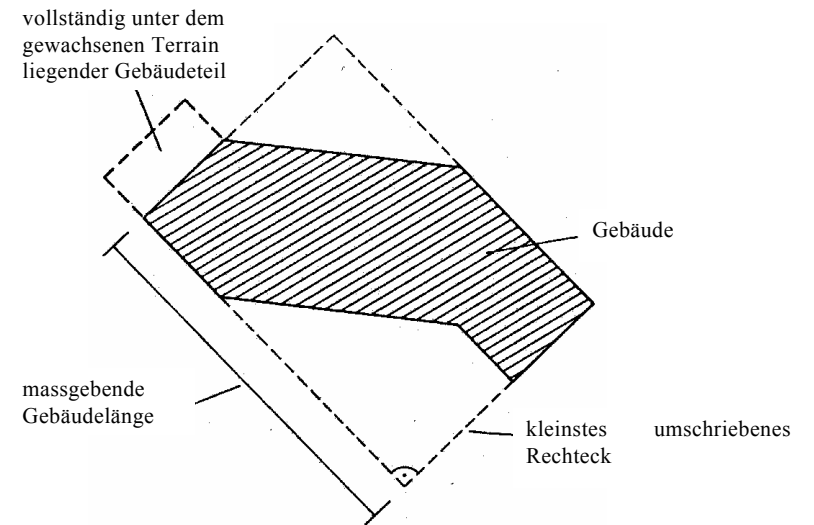
g = kommunale Bedeutung

4. Liste der Naturobjekte

Schutzzone Nr. (gemäss Zonenplan)	Flurname	Beschrieb	Objektnr. Gem. naturräuml. Inventar Seelisberg 1995	Einstufung
1	Volligen	Baumbestand		lokal
2	Schwanden/Aerlig/Treiport	Trockenmauern	TK 06	lokal
3	Schillerstein			kantonal
4	Rüti	Granitfindlinge		lokal
5	Stöck	Feldgehölz	TK 01	lokal
6	Schwandli/Egglen	Trockenmauern und Hecken	TK 05	lokal
7	Frachig/Zingel	Baumhecken und Baumgruppen auf Steinmüerchen, -wällen und -haufen.	TK 02	lokal
8	Frutt/Ob. Frutt	Trockenmauern	TK 03	lokal
9	Butzen	Trockenmauern	TK 03	lokal
10	Schwandenflue	geologische Aufschlüsse		lokal
11	S Wald	Feldgehölz	TK 04	lokal
12	Hunds-Chopf	geologische Formation		lokal

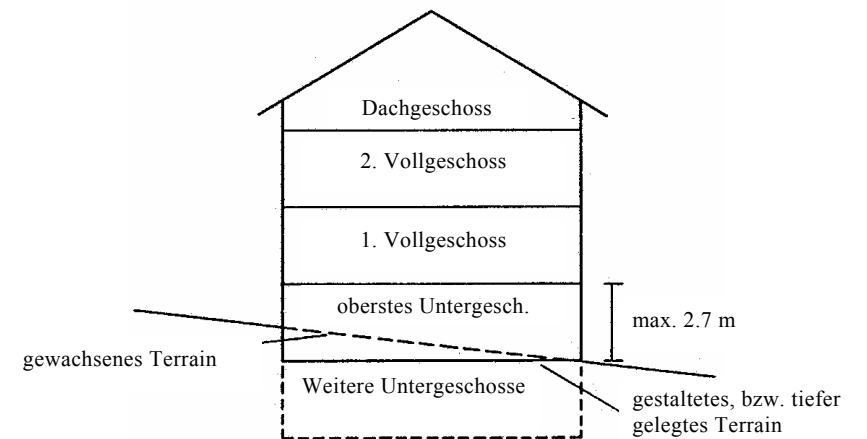
Gebäuelänge

(Art. 23)



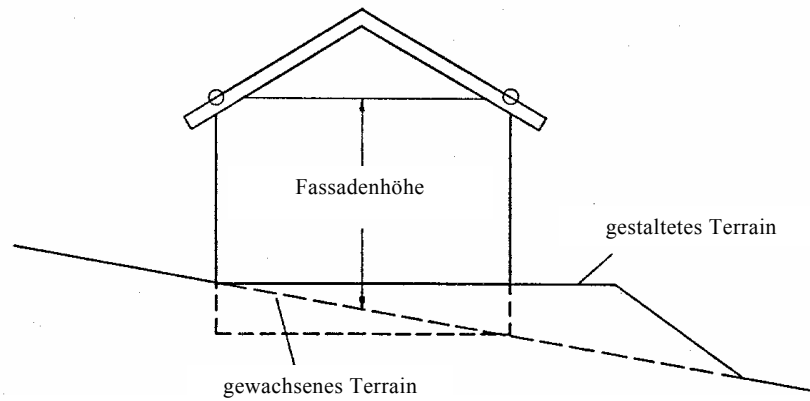
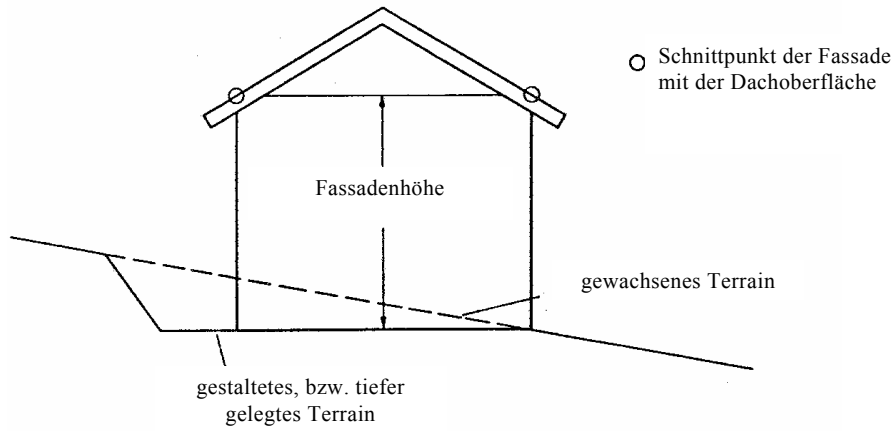
Gebäudehöhe: Untergeschoss

(Art. 24, Abs. 3)



Fassadenhöhe

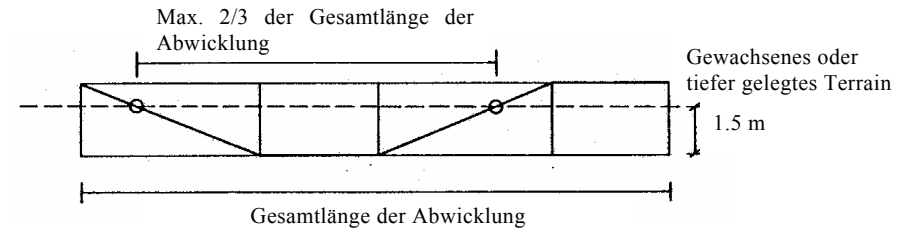
(Art. 24, Abs. 4)



Geschossdefinition Untergeschoss

(Art. 25, Abs. 1)

Abwicklung der Aussenfläche des Untergeschosses



Geschossdefinition Dachgeschoss

(Art. 25, Abs. 2)

