

Einwohnergemeinde Seelisberg



BAU- UND ZONENORDNUNG

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

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 4. März 2011 bis 4. April 2011.

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 27. Mai 2011.

Zweite öffentliche Auflage (Änderungen) während 30 Tagen vom
30. Juni 2011 bis 4. Juli 2011.

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2011-697 R-362-30 genehmigt am
15. November 2011

12. Juli 2011*

INHALTS VERZEICHNIS

A. Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Geltungsbereich	1
Art. 2 Geltung für bestehende Bauten	1
Art. 3 Vorbehaltenes Recht	1
B. Organisatorische Bestimmungen	2
Art. 4 Baukommission	2
Art. 5 Gemeinderat	2
C. Begriffsdefinitionen sowie allgemeine für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften	2
1. Grundanforderungen an die Grundstücknutzung	2
Art. 6 Hinreichende Zufahrt	2
Art. 7 Abstellflächen für Fahrzeuge	3
Art. 8 Kinderspielplätze	3
2. Definitionen und Messweisen zur zulässigen baulichen Grundstücknutzung	4
2.1 Ausnutzungsziffer (AZ)	4
Art. 9 Begriff	4
Art. 10 Anrechenbare und nicht anrechenbare Geschossfläche	4
Art. 11 Anrechenbare Landfläche	5
Art. 12 Ausnutzungsverlagerung	5
2.2 Baulinien	5
Art. 13 Zuständigkeit	6
Art. 14 Inhalt der Verfügung	6
Art. 15 Vorsorgliche Wirkung	6
Art. 16 Entscheid	6
2.3 Abstände	7
Art. 17 Begriff	7
Art. 18 Bauabstand, öffentlicher Grund	7
Art. 19 Strassenabstände	7
Art. 20 Bauabstand zu Wald- und Gewässer	7
Art. 21 Grenzabstand	8
Art. 22 Gebäudeabstand	9
2.4 Gebäudedimensionen	10
Art. 23 Gebäudelänge	10

Art. 24 Gebäudehöhe	10
Art. 25 Geschosse	10
3. Grundanforderungen an Gebäude und Räume	11
3.1 Eingliederung	11
Art. 26 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	11
3.2 Gebäudegestaltung	11
Art. 27 Dachgestaltung	11
Art. 28 Antennen und Parabolspiegel	13
3.3 Sicherheit	13
Art. 29 Sicherheit	13
3.4 Gesundheit	13
Art. 30 Gesundheitsschutz	13
Art. 31 Emissionsschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten	13
D. Zonenordnung	14
Art. 32 Zoneneinteilung	14
Art. 33 Zonenplan	14
Art. 34 Lärm-Empfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen	15
Art. 35 Kernzone	15
Art. 36 Zweigeschossige Wohnzone W2a	15
Art. 37 Zweigeschossige Wohnzone W2b	15
Art. 38 Zweigeschossige Wohnzone W2c	16
Art. 39 Wohn- und Gewerbezone WG	16
Art. 40 Gewerbezone	16
Art. 41 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16
Art. 42 Zone für Sport- und Erholungsanlagen	17
Art. 43 Spezialzone Event-Center	17
Art. 44 Landwirtschaftszone	17
Art. 46 Landschaftsschutzzone	18
Art. 47 Natur- und Kulturobjekte	18
Art. 48 Gefahrenzone	19
Art. 49 Gewässerraumzone	19
Art. 50 Abbau- und Deponiezone	20
Art. 51 Uebrigtes Gebiet	20
E. Erstwohnungsanteil	20
Art. 52 Zweck	20
F. Quartierplanung	24
Art. 61 Quartierplan	24
Art. 62 Quartiergestaltungsplan	24

Art. 63 Anmerkung im Grundbuch	25
Art. 64 Frist	25
Art. 65 Verfahren	25
G. Baubewilligungsverfahren und Ausnahmen von den	26
Bestimmungen dieser Ordnung	26
1. Baugesuch	26
Art. 66 Inhalt	26
Art. 67 Beilagen	26
Art. 68 Pläne für Hochbauten	27
Art. 69 Pläne für alle übrigen Bauten	27
Art. 70 Pläne für Umbauten u.ä.	27
Art. 71 Zusätzliche Pläne	27
Art. 72 Vereinfachtes Verfahren	27
Art. 73 Einfrage	28
2. Verfahren	28
Art. 74 Vorprüfung	28
Art. 75 Profile	28
Art. 76 Auflage	28
Art. 77 Einsprache	28
3. Entscheid	29
Art. 78 Ausnahmegewilligung	29
Art. 79 Form	30
Art. 80 Dauer der Bewilligung	30
Art. 81 Haftungsausschluss	30
Art. 82 Baubeginn	30
H. Kontrolle und Verwaltungszwang	30
Art. 83 Baukontrolle	30
Art. 84 Art der Kontrollen	30
Art. 85 Bauvorgang	30
Art. 86 Einstellverfügungen	31
Art. 87 Wiederherstellung	31
Art. 88 Androhung der gerichtlichen Strafe	31
Art. 89 Verwaltungsbussen	31
Art. 90 Gebühren und Kosten	32
I. Schlussbestimmungen	33

Art. 91 Übergangsrecht	33
Art. 92 Inkrafttreten	33
Anhang	34

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 Geltungsbereich

- 1 Die Bau- und Zonenordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- 2 Alle baulichen Massnahmen sind meldepflichtig.
- 3 In Ergänzung von Art. 3 BauG sind bewilligungspflichtig:
 - a) das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolspiegeln, mit einem Durchschnitt von mehr als 100 cm
 - b) Nutzungsänderungen im Sinne RPG.
 - c) Fassadenrenovationen in der Kernzone und bei Schutzobjekten
 - d) Reklamen, Aussenreklamen, Schaukästen, Warenautomaten
 - e) Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit Verkehrsanlagen (Strassen, Parkplätze etc.).
 - f) Garten-, Stütz- und Futtermauern längs von Strassen, Fusswegen und öffentlichem Grund
 - g) Grenzmauern ab 50 cm Höhe
 - h) Abstellplätze für Fahrzeuge
 - i) Tankanlagen
 - j) Schwimmbäder (Pool)
 - k) Einfriedungen
 - l) private Verkehrsanlagen, insbesondere Strassen und Wege

Art. 2 Geltung für bestehende Bauten

- 1 An bestehenden Gebäuden, die dieser Bau- und Zonenordnung nicht entsprechen, sind Änderungen zulässig, sofern die neuen baulichen Massnahmen der Bauordnung genügen.
- 2 Um-, An- und Aufbauten dürfen jedoch keine Mehrausnützung über das zonengemässe Mass hinaus zur Folge haben.

Art. 3 Vorbehaltenes Recht

- 1 Die Vorschriften des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.
- 2 Vorbehalten bleiben auch Sonderbauvorschriften der Gemeinde (insbesondere Schutzzonenreglemente etc.).

B. Organisatorische Bestimmungen

Art. 4 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 H: Art. 83-90 BZO.
- 3 Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist, obliegt der Vollzug der Bau- und Zonenordnung der Baukommission.

Art. 5 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. 6 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 15 %, in Kurven am inneren Fahrbahnrand gemessen.
- 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 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. 7 Abstellflächen für Fahrzeuge

- 1 Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des Mehrbedarfs zu errichten.
- 2 Folgende Mindestnormen sind einzuhalten:
 - Wohnbauten: 1.5 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung (Aufrundung auf eine ganze Zahl). Der Garagenvorplatz gilt als Abstellplatz.
 - Restaurants, Cafés, Säle etc. 1 Abstellplatz pro 5 Sitzplätze.
 - Übrige Bauten Festsetzung der erforderlichen Abstellflächen durch die Baukommission von Fall zu Fall.
- 3 Garagen und Abstellplätze sowie deren Zufahrt müssen in Anlage und Konstruktion die Funktions- und Verkehrssicherheit gewährleisten. Als Richtlinien gelten die Normen des Vereins Schweiz. Strassenfachleute (VSS-Normen).
- 4 Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe wird in einem Gebührenreglement festgesetzt.

Art. 8 Kinderspielplätze

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit 8 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. 10 BZO ausmachen.
- 3 Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.
- 4 Fortbestand und Benützungrecht 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 Ausnützungsziffer (AZ)

Art. 9 Begriff

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

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

Art. 10 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 Brennstofflagerräume, 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. 11 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. 12 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 Ausnutzungsziffer erforderlich war, darf nicht noch einmal in Anspruch genommen werden.

2.2 Baulinien

Art. 13 Zuständigkeit

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

Art. 14 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. 15 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. 16 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. 17 Begriff

- 1 Der Bauabstand ist die kürzeste Entfernung eines Gebäudes von Wald, Gewässer oder öffentlichem Grund. Der Bauabstand wird ab dem äussersten Gebäudeteil gemessen.
- 2 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände, vorbehalten bleiben andere Erlasse der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere die Bestimmung der Brandschutzvorschriften.
- 3 Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird so bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Davon ausgenommen ist der Gebäudeabstand zu Kleinbauten.
- 4 Die gesetzlichen Gebäudeabstände sind grundsätzlich von zwei Nachbargrundstücken je hälftig zu tragen und dürfen nur mit einer Ausnahmegewilligung der Baukommission ungleich verteilt werden.

Art. 18 Bauabstand, öffentlicher Grund

- 1 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Strassen und Plätzen richtet sich nach BauG Art. 21 Abs. 3, jedoch unter Vorbehalt einer anderen Regelung durch eine Baulinie.
- 2 Als öffentlich im Sinne dieser Vorschrift gelten auch Privatstrassen, im Sinne von Art. 21 Abs. 1 BauG.
- 3 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 Trottoirs

Art. 19 Strassenabstände

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 Bauabstand zu Wald- und Gewässer

- 1 Gegenüber der Waldgrenze beträgt der minimale Bauabstand 20 m.
- 2 Gegenüber öffentlichen und privaten Gewässern ist ein minimaler Bauabstand von 6 m ab Böschungsoberkante einzuhalten.

- 3 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. Er wird senkrecht auf die Fassade gemessen. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. werden nur soweit mitgerechnet, als ihre Ausladung 1.5 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 Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzubersichtigen. 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 Rechtseinräumung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 22 Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der beiden vorschriftsgemässen 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 Gefahren-erhöhung 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 müssen mindestens die Bestimmungen der Brandschutzvorschriften eingehalten werden.

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 gut 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 Antennen und Parabolspiegel

Die Erstellung von Aussenantennen und Parabolspiegeln können verweigert werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

3.3 Sicherheit**Art. 29 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 Benutzer sowie die Benutzer von benachbarten Liegenschaften und Verkehrseinrichtungen nicht gefährdet werden.

3.4 Gesundheit**Art. 30 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) 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.
- b) Für Arbeitsräume, Küchen, Badezimmer und Aborte können künstliche Belüftungen und Beleuchtungen zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.
- c) Geschlossene Autoeinstellhallen, Treppenhäuser und Containerräume müssen ausreichend belüftbar sein.
- d) 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 abgechrägten Räumen muss diese Höhe mindestens bei der Hälfte des Zimmers eingehalten werden.

Art. 31 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.

D. Zonenordnung

Art. 32 Zoneneinteilung

Bauzonen

- a) K Kernzone
- b) W2 Zweigeschossige Wohnzone (W2a, W2b und W2c)
- c) WG Wohn- und Gewerbezone
- d) G Gewerbezone
- e) öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- f) SEA Zone für Sport- und Erholungsanlagen
- g) Spezialzone Event-Center

Landwirtschaftszonen

- h) L Landwirtschaftszone

Schutzzonen

- i) NS Naturschutzzone
- j) LS Landschaftsschutzzone
- k) GF Gefahrenzone
- l) Gewässerraumzonen

Weitere Zonen und Gebiete

- m) AB Abbau- und Deponiezone
- n) UeG Uebriges Gebiet

Art. 33 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Baugebiet Kirchendorf und Oberdorf und Zonenplan Landschaft massgebend. Sie sind Bestandteil dieses Reglementes und können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die diesem Reglement beigelegten und verkleinerten Zonenpläne dienen der ungefähren Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 34 Lärm-Empfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen

Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan den einzelnen Nutzungszonen zugeordnet.

Art. 35 Kernzone

Nutzung:	Wohnbauten; höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
Bauweise:	Der Bestand ist gewährleistet. Um- und Anbauten, Neu- und Nebenbauten sind gestattet, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen und den Freiraum nicht unzumutbar schmälern.
Gebäudegestaltung:	Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung einer dörflichen Bauweise entsprechen.

Art. 36 Zweigeschossige Wohnzone W2a

Nutzung:	Wohnbaute; nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie in den Wohnbauten integriert sind.
Grundmasse:	Vollgeschosszahl: Höchstens 2.
Ausnutzungsziffer:	Höchstens 0.40;
Gebäuelänge:	Höchstens 25.00 m.

Art. 37 Zweigeschossige Wohnzone W2b

Nutzung:	Wohnbaute; nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie in den Wohnbauten integriert sind.
Grundmasse:	Vollgeschosszahl: Höchstens 2.
Ausnutzungsziffer:	Höchstens 0.30;
Gebäuelänge:	Höchstens 20.00 m. Bauten in empfindlicher Lage: Der Zonenplan bezeichnet Gebiete in landschaftlich empfindlicher Lage (Zweigeschossige Wohnzone W2b). Für diese Gebiete gilt:
	a) Es sind keine Terrassenbauten zugelassen.
	b) Die Baukommission kann die Firstrichtung gebietsweise festlegen.
	c) Es ist dunkles Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. An den Fassaden sind ausgefallene Farben, reflektierende Materialien nicht zugelassen.
	d) Steile Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und durch Bepflanzung zu kaschieren.

Art. 38 Zweigeschossige Wohnzone W2c

Nutzung:	Wohnbauten	
Grundmasse:	Vollgeschosszahl:	Höchstens 2.
Ausnutzungsziffer:	Höchstens 0.20.	
Gebäuelänge:	Höchstens 20.00 m.	
Gebäudegestaltung:	Es gelten die Bestimmungen für die Bauten in empfindlicher Lage (Art. 36 BZO).	

Art. 39 Wohn- und Gewerbezone WG

Nutzung:	Wohnbauten; höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.	
Grundmasse:	Vollgeschosse:	Höchstens 3.
Ausnutzungsziffer:	für Gewerbebetriebe:	Höchstens 0.60;
	für Wohnbauten:	Höchstens 0.40.
Gebäuelänge:	Höchstens 30.00 m.	

Art. 40 Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe, Lager- und Umschlagplätze bestimmt.
- 2 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.
- 3 Ausnutzung, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe und Gebäuelänge 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.
- 4 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. 41 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 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.
- 2 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. 42 Zone für Sport- und Erholungsanlagen

- 1 Diese Zone ist für Sport- und Erholungsanlagen sowie für kurörtliche Einrichtungen und touristische Anlagen bestimmt.
- 2 Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang dieser Ordnung verbindlich festgelegt.
- 3 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. 43 Spezialzone Event-Center

- 1 Die Sonderbauzone Event Center dient dem Bau und Betrieb eines Kompetenzzentrums für Verkehrssicherheit und der Durchführung weiterer Veranstaltungen.
- 2 In der Zone zugelassen sind Bauten und Anlagen, die für die Organisation, Durchführung und Teilnahme an Fahrkursen erforderlich sind, namentlich
 - a) Fahrpisten mit zugehörigen Bauten und Anlagen
 - b) Infrastrukturräume/Garagen für Betriebs- und Unterhaltsfahrzeuge
 - c) Ausbildungsräumlichkeiten
 - d) Aufenthalts- und Verpflegungsräume, die im Zusammenhang mit den Veranstaltungen stehen
 - e) Büroräumlichkeiten für Administration
- 3 Weitere Veranstaltungen dürfen keine dauerhaften Bauten und Anlagen erfordern und keine weitere Beeinträchtigung des BLN-Gebietes nach sich ziehen. Wohnungen sind nicht zulässig.
- 4 Bauten und Anlagen und die naturnahe Umgebungsgestaltung bezwecken eine möglichst gute Einfügung der Gesamtanlage ins Landschaftsbild.
- 5 Ein Quartiergestaltungsplan legt Baufelder für Hochbauten fest, regelt die Volumen und die Gestaltung von Bauten und Anlagen, die Erschliessung und Parkierung, die Fahrpisten, die Umgebungsgestaltung und den Umgang mit Naturgefahren.

Art. 44 Landwirtschaftszone

Das Bundesrecht bestimmt, welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zulässig sind.

Art. 45 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 kantonaler 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 Schutzzone ist der Einsatz von Kunst- und/oder Flüssigdüngern oder andere Massnahmen, die eine Nutzungsintensivierung bewirken, nicht zulässig. Die bisherige Nutzungsart bleibt gewährleistet.
 - c) Der Gemeinderat erlässt durch besondere Verfügung oder durch Vereinbarung den Schutzzumfang im Einzelnen.

Art. 46 Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone ist anderen Nutzungen (Landwirtschaftszone, etc.) überlagert. Sie dient der Erhaltung schöner, typischer, vielfältiger und naturkundlich wertvoller Landschaften, die auch als strukturreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen wichtig sind; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist in diesem Rahmen gewährleistet.
- 2 Den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe, Feldgehölze, Natursteinmauern, usw. sind in ihrem Bestand zu erhalten. Veränderungen von Geländeformen, Bachläufen und anderen markanten landschaftsprägenden Elementen sind nur mit Zustimmung der Baukommission gestattet. Lässt sich eine Beeinträchtigung der Landschaftsschutzzone nicht vermeiden, so hat der Verursacher für den angemessenen Ersatz zu sorgen.
- 3 Bauten und Anlagen sind in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 4 Bauten können im Rahmen der Bau- und Zonenordnung erneuert, teilweise geändert oder neu erstellt werden. Form, Materialwahl und Farbgebung von zulässigen Bauten und Anlagen dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 5 Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

Art. 47 Natur- und Kulturobjekte

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung in einem Inventar der Natur- und Kulturobjekte¹. Basierend auf diesem Inventar legt der Ge-

¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang zur BZO aufgelisteten Objekte stellen das Inventar mit Stand vom Mai 1997 dar.

meinderat 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. 48 Gefahrenzone

- 1 Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrengebiete schwarz (unbestimmter Gefährdungsgrad).
- 2 In Gebieten, in welchen Menschen oder Sachwerte erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind (z.B. Lawinen, Rufen, Überschwemmungen, Rutschungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse), dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden.
- 3 In der Gefahrenzone „rot“ (erhebliche Gefährdung) ist die Errichtung, der Wiederaufbau und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, grundsätzlich nicht gestattet. Andere Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden können.
- 4 In der Gefahrenzone „blau“ (mittlere Gefährdung) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
- 5 Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone „rot“ und „blau“ und im Gefahrenggebiet schwarz sind den zuständigen kantonalen Instanzen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Art. 49 Gewässerraumzonen

- 1 Die Gewässerraumzone dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Förderung der Biodiversität.
- 2 Die Gewässerraumzone ist sowohl als überlagernde als auch Grundnutzungszone festgesetzt. Wird eine Bauzone von der Gewässerraumzone überlagert, so kann die überlagerte Parzellenfläche in der Bauzone weiterhin für die Ausnützung angerechnet werden.
- 3 Innerhalb der Gewässerraumzone sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert und teilweise geändert werden. Ersatzbauten sind nicht zulässig.
- 4 Gegenüber der Gewässerraumzone die als Grundnutzungszone (GWR) und als überlagerte Zone (GWÜ) ausgeschieden sind, müssen baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen 3 m Abstand (gemessen ab dem äussersten Gebäudeteil) einhalten. Ausnahmen können ge-

währt werden für Wege und unterirdische Leitungen. Der Gewässerabstand gemäss Baugesetz ist in jedem Fall einzuhalten.

- 5 Innerhalb der Gewässerraumzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus Bäumen, Hecken, Hochstauden, Magerwiesen und Pionierpflanzen zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Ebenfalls sind Strukturelemente wie Trockensteinmauern, Lesesteinhaufen etc. zu erhalten.
- 6 Der Gemeinderat kann im Einzelfall im Rahmen von vertraglichen Regelungen mit den Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen festlegen.

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.
- 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).

E. Erstwohnungsanteil

Art. 52 Zweck

- 1 Der Erstwohnungsanteil (EWA) bezweckt, im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und einer geordneten nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde Seelisberg einen minimalen Erstwohnungsanteil (EWA) festzusetzen.

Art. 53 Geltungsbereich

- 1 Die Vorschriften zur Regelung des Erstwohnungsanteils gelten für die neue Kernzone „Oberdorf“ (Untergass, KTN 351).

Art. 54 Begriffe

- 1 Als Erstwohnung im Sinne dieser Vorschriften sind folgende Wohneinheiten anrechenbar:
 - a) Wohneinheiten, die von Personen mit steuerrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde Seelisberg bewohnt werden;
 - b) Wohneinheiten, die von Personen ohne steuerrechtlichen Wohnsitz in Seelisberg bewohnt werden, sofern diese Personen sich in Seelisberg zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken aufhalten. In Zweifelsfällen haben diese Personen das mit einer Aufenthaltsbewilligung, einem entsprechenden Arbeitsvertrag oder auf andere geeignete Weise nachzuweisen. Zu dieser Gruppe Wohneinheiten gehören insbesondere Personalwohnungen, Personalwohnräume und dergleichen;
 - c) Den Wohneinheiten gleichgestellt sind gewerblich und dienstleistungsmässig genutzte Räumlichkeiten, wie Hotels, Gruppenunterkünfte, Zimmervermietungen, Büros, Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsräume und dergleichen. Dabei wird eine Fläche von mindestens 100 m² dieser Nutzung als Wohneinheit angerechnet.
- 2 Alle übrigen Wohneinheiten gelten als Zweitwohnungen, insbesondere auch solche, die zu Hotelbetrieben gehören (Aparthotels). Dabei ist es unerheblich, ob derjenige, der die Zweitwohnung nutzt, Eigentümer oder Mieter ist, ob die Wohneinheit möbliert oder unmöbliert ist oder ob sie bloss vorübergehend oder dauernd vermietet wird.

Art. 55 Minimaler Erstwohnungsanteil

- 1 In der neuen Kernzone „Oberdorf“ (Untergass, KTN 351) gilt ein minimaler Erstwohnungsanteil von 70%.
- 2 Mindestens die Hälfte der für den Erstwohnungsanteil pro Gebäude anrechenbaren Wohneinheiten müssen eine Bruttogeschossfläche von mindestens 90 m² aufzuweisen.

Art. 56 Besondere Fälle

- a) Um-, Aus-, Anbauten bestehender Wohneinheiten und deren Nutzung
 - 1 Werden bestehende Wohneinheiten umgebaut, ausgebaut, erweitert oder umgenutzt, gelten die Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil nur, wenn die neu erstellte Wohnfläche mehr als 25% der bestehenden beträgt und mindestens 90 m² misst.
 - 2 Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die gesamte Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen.
- b) Mehrere Bauten, mehrere Parzellen
 - 1 Werden auf einer Parzelle mehrere Bauten erstellt, kann der Erstwohnungsanteil in einem einzigen Gebäude zusammengefasst oder in einzelnen Bauten realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt.

- 2 Unmittelbar aneinander angrenzende Parzellen können bei Neubauten zur Errechnung des Erstwohnungsanteils zusammengefasst und es können die vorgeschriebenen Minimalanteile aller Grundstücke auf nur einer Parzelle realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt.

Art. 57 Ausnahmen

- 1 Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungsanteilverpflichtung für die Eigentümer infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baukommission die Benutzung der betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten.
- 2 In besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen, gesundheitlichen oder ähnlichen Gründen, kann die Baukommission die Benutzung der betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten.
- 3 Stirbt ein Eigentümer einer Erstwohnung und wurde diese von ihm als ständiger Wohnsitz benutzt, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen.
- 4 Die Vermietung von Erstwohnungen als Zweitwohnungen ist in begründeten Fällen zulässig, jedoch bewilligungspflichtig. Die Baukommission erteilt die Bewilligung für eine maximale Dauer von drei Jahren, sofern der Gesuchsteller nachweist, dass eine Vermietung als Zweitwohnung vorübergehend unumgänglich ist. Er hat mit entsprechenden Belegen nachzuweisen, dass die Wohnung trotz ernsthafter Bemühungen als Erstwohnung zu ortsüblichen Bedingungen weder vermietet noch verkauft werden konnte.
- 5 Die dreijährige Frist gemäss Absatz 1, 2 und 4 ist erneuerbar, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung noch erfüllt sind. Werden während der Bewilligungsdauer die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, wird die Bewilligung entzogen.
- 6 Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Ausnahmbewilligung.

Art.58 Verfahren

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erstwohnungen in den Baugesuchsplänen als solche zu kennzeichnen.
- 2 Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicher zu stellen. Dieselbe Regelung findet bei Ausnahmen Anwendung.
- 3 Die Auflage ist nach Rechtskraft der Baubewilligung von der Baukommission auf Kosten des Gesuchstellers beim Grundbuchamt zur Anmerkung anzumelden.

Art. 59 Kontrolle

- 1 Die Gemeinde führt ein öffentliches Register, aus dem der Wohnungseigentümer und der Wohnungsbenützer der Erstwohnungen hervorgeht.
- 2 Die Erstwohnungseigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Angaben zu erteilen.
- 3 Die Gemeinde erstellt über die Entwicklung des Erst- und Zweitwohnungsanteils periodisch einen Bericht.

- 4 Die Baukommission führt über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch. Sie kann dazu auf die Daten der Einwohnerkontrolle zurückgreifen.

Art. 60 Besitzstandsgarantie

- 1 Die Vorschriften zur Regelung des Erstwohnungsanteils gelten nicht für Wohneinheiten, die vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmungen bewilligt worden sind.
- 2 Um-, Aus- oder Anbauten solcher Wohneinheiten sowie deren Umnutzung unterliegen dagegen den Bestimmungen über den EWA.

F. Quartierplanung

Art. 61 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 Grundstückskomplexes kann die Erteilung der Baubewilligung von der Vorlage eines Planes abhängig gemacht werden, der auch eine genügende Erschliessungsplanung für den Restboden nachweist.

Art. 62 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. 61 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 wohngygenisch 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 verkehrsseits 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. 63 Anmerkung im Grundbuch

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

Art. 64 Frist

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

Art. 65 Verfahren

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

G. Baubewilligungsverfahren und Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Ordnung

1. Baugesuch

Art. 66 Inhalt

- 1 Für alle Bauvorhaben im Sinne von Art. 1 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 baulichen Massnahmen;
 - c) genaue Angaben der Benützungsort der Räume und des Zwecks der Baute;
 - d) mutmassliche Baukosten;
 - e) Unterschrift des Gesuchstellers (Bauherr, bzw. sein Vertreter) sowie des Projektverfassers und des Grundeigentümers.
- 3 Die Baukommission erlässt eine Kontrollliste, worin die für ein vollständiges Baugesuch notwendigen Pläne und Unterlagen sowie die erforderliche Anzahl Exemplare aufgeführt sind.

Art. 67 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 Grundrisschemata;
 - f) Angaben über Emissionen die vom Bauvorhaben ausgehen werden;
 - h) 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 Beibringung weiterer Unterlagen abhängig zu machen, wie: Detailpläne, Modelle, usw.

Art. 68 Pläne für Hochbauten

Für Hochbauten sind folgende, im Normalformat gefalzte und wie nach Art. 66 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. 69 Pläne für alle übrigen Bauten

- 1 Für alle übrigen Bauten und Werke ist stets ein Situationsplan gemäss Art. 68 lit. a) BZO einzureichen.
- 2 Die Projektpläne richten sich nach der Art des Bauvorhabens.

Art. 70 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. 71 Zusätzliche Pläne

Zusätzliche Pläne sind beizugeben:

- a) bei Bauten an Kantons- und Gemeindestrassen und öffentlichen Gewässern:
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. 72 Vereinfachtes Verfahren

Bei Fahrnis- und Kleinbauten sowie untergeordneten Änderungen bestehender Bauten und Anlagen kann die Baukommission vereinfachte Pläne annehmen.

Art. 73 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. 74 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 Der Gesuchsteller ist berechtigt, einen weiterzugsfähigen Entscheid zu verlangen, oder darauf zu beharren, dass das Verfahren im Zuge der öffentlichen Auflage fortgesetzt wird.

Art. 75 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. 72 BZO sowie auf Gesuch hin bei klaren Verhältnissen vom Profilieren und Verpflocken entbinden.

Art. 76 Auflage

- 1 Das Baugesuch wird im Amtsblatt publiziert, unter Hinweis auf dessen Auflage auf der Gemeindeganzlei 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. 77 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. 78 Ausnahmebewilligung

- 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 unzweckmässigen 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 Ausnahmebewilligung nicht wesentlich stärker benachteiligt werden, als dies bei reglementsgemässer Bauweise zu erwarten wäre.
- 4 Ausnahmebewilligungen 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. 79 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. 80 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. 81 Haftungsausschluss

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

Art. 82 Baubeginn

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

H. Kontrolle und Verwaltungszwang**Art. 83 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. 84 Art der Kontrollen

- 1 Die planmässige Ausführung ist durch Kontrollen zu gewährleisten, die im Minimum zu umfassen haben:
 1. Abnahme des Schnurgerüstes (durch externes Büro)
 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. 85 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. 86 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 angefochten 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. 87 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. 88 Androhung der gerichtlichen Strafe

- 1 Die Anordnungen nach Art. 88 und 89 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. 89 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. 90 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. 73 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. 37 BauG, gelten als definitive Rechtseröffnungstitel im Sinne von Art. 80 SchKG.

I. Schlussbestimmungen

Art. 91 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. 92 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 29. Juni 1992 mit Anpassungen vom 7. September 1998 und 11. März 2008, sind aufgehoben.

Genehmigt an der Gemeindeversammlung vom

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Karl Huser

Der Gemeindeschreiber

Martin Truttmann

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Uri mit Regierungsratsentscheid Nr. 2011-697 R-362-30

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, Schiffsstation mit Nebenanlagen und dergleichen	

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 (NS 1 bis NS 44)

Nummer		Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung	Schutz durch
ZP / BZO Seelisberg	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.		
NS 1	F 02	Geneigte Riedzunge	NE Aerlig	80,82, 85,86		lokal	G
NS 2	O 01 / F 02	Waldlichtung	Untere Rüti	96,97, 116,117		lokal	G
NS 3	W 01 / W 04	3 Teilflächen	Miten-Rüti, Rüti	97,99,107		kantonal	K
NS 4	W 02	Steiler Hang	S Breitlohn	99		lokal	G
NS 5	F 10	Kleines Feuchtgebiet	Schwandli	2,5		lokal	G
NS 6	F 04	Riedwiese	Schwandli	3,4,6		lokal	G
NS 7	W 08	Schmaler Streifen mit Geländeabsatz	W Ob. Frutt	445,446		lokal	G
NS 8	W 30	Waldlichtung	Schwandli	512		lokal	G
NS 9	W 21	Stark coupierte Fläche	SE Schwandli	411,512		lokal	G
NS 10	W 06	Felsvegetation	Ober Schwand	519		lokal	G
NS 11	F 05	Von Adlerfarm dominierte Fläc	Lückeli	512		lokal	G
NS 12	S 01 / F 07	See, Feuchtgebiet	Seeli	diverse		kantonal	K
NS 13	S 02 / F 08	Kleiner See, Feuchtgebiet	Wijer	443,454, 681,745		kantonal	K
NS 14	W 03 / H 02	Leicht geneigte Fläche, zahlreiche Hecken	Waldweidli	293,487, 501		lokal	G
NS 15	W 23	4 Teilflächen	W Wald / N Schwanden	293,481, 501		lokal	G
NS 16	W 24	3 Teilflächen	S Wald / SW Schwanden	577,578, 585,686		lokal	G
NS 17	W 25	Strukturierte Weide	Wiler	578,582, 583,585		lokal	G
NS 18	F 01	Feuchtgebiet	W Wiler	583,584		lokal	G
NS 19	W 11	Gebüschgruppe	Beroldingen Wichel	583		lokal	G
NS 20	W 05	Steiler Hangfuss, Pfeifgraswiese	Beroldingen Wichel	583		lokal	G
NS 21	W 13	Steiler Wiesehang	N Wipflis Wichel	641		lokal	G
NS 22	W 17	Kleine Wiesenfläche	W Wipflis Wichel	542,637, 639,643		lokal	G
NS 23	W 10	Steile Waldlichtung	Ruebeningel	diverse		lokal	G
NS 24	W 14	Steiler Hang	Eggen	542		lokal	G

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund

Nummer		Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung	Schutz durch
ZP / BZO Seelisberg	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.		
NS 25	W 15	Zerfurchter, steiler Hang	Läger	542,620		lokal	G
NS 26	W 31	Wiesenhänge	Haltenen	diverse		kantonal	K
NS 27	O 02	Überalterter Bestand ungepflegter, vernach- lässigter Bäume	Schitschi	587,591		lokal	G
NS 28	W 16 / F 06	3 Teilflächen	SE Schwanden	diverse		lokal	G
NS 29	W 19	Steiler Hang	Bol	601,600, 648		kantonal	K
NS 30	W 29	Waldwiese	Rütitöbeli	600,609		kantonal	K
NS 31	O 07	Kleiner Obstgarten	Hostet	601, 609		lokal	G
NS 32	W 26	Wiese	Märzenstein	616		lokal	G
NS 33	W 27	Sehr steiler Hang	Brunni	614		lokal	G
NS 34	W 28	Steiler Hang	Hinter Wissig	612		lokal	G
NS 35		Feuchter Halbrockenrasen in Waldlichtung	Schwandli	665,666, 667		lokal	G
NS 36	W 18	Feuchte, schattige, steile Wiesenzug	Vorder Bergli	542,661, 662		lokal	G
NS 37	W 09	Wiesenhang	Vorder Bergli	542,661, 662		lokal	G
NS 38	F 03 / W 20	2 Teilflächen	Hinter Bergli	542,663, 688		lokal	G
NS 39	F 11	Steile, coupierte Wiese	Hinter Bergli	542,688		lokal	G
NS 40	W 22	Steiler, leicht coupiertes Hang	Jochis Rüti	542		kantonal	K
NS 41	W 12	Steile Halde	Bocki	668		lokal	G
NS 42	F 12	Hangriedfläche	Urwängi	668		lokal	G
NS 43	F 13	3 Teilflächen	Urwängi	668		lokal	G
NS 44	W 07	Abfallender Hang mit Büschen und Bäumen	Stalden	542		kantonal	K

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund

3. Liste der Landschaftsschutzzonen (LS 1 bis LS 15)

Nummer		Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung	Schutz durch
ZP / BZO Seelisberg	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.		
LS 1	O 06	Obstbaum-Bestand	Treibport			lokal	G
LS 2	O 06	Obstgarten-Überreste	Volligen / Fluri			lokal	G
LS 3	ST 03	Feuchte steile Weide	SE Volligen			lokal	G
LS 4	O 06	Obstgarten-Überreste	Schwanden / Aerlig			lokal	G
LS 5	ST 02	Stark ausgebuchter Waldrand	N Ob. Frutt			lokal	G
LS 6	O 04 / H 03 / H 05	3 Teilflächen	Frutt			lokal	G
LS 7	LS 01	Lichtung am Rande des Vierwaldstättersees	Rütli			kantonal	K
LS 8	O 05	Alte einzelne Bäume	Fäll / Butzen			lokal	G
LS 9	ST 01 / H 01	2 Teilgebiete	Niederschwand / Lückeli			lokal	G
LS 10	H 08	Strukturiertes Gelände	E Berig			lokal	G
LS 11	H 07	Eher feuchtes Gelände	Wijer / Berig			lokal	G
LS 12	H 06	Eher feuchtes Gelände	Bunni / Seewen			lokal	G
LS 13	O 03	Bäume in der Nähe eines Gehöftes	Brunni / Wissig			lokal	G
LS 14	LS 02	Grosser Bergkessel	Urwängi			lokal	G
LS 15		Uerner Teil der Moorlandschaft Oberbauen	Urwängi / Winterhalten			national	B / K

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund

4. Liste der Kulturobjekte (KO 1 bis KO 33)

Nummer		Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung	Schutz durch
ZP / BZO Seelisberg	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.		
KO 1	1215 / 272	Haus an der Treib	Treib	69	272	national	B / K
KO 2	1215 / St. Anna	Kapelle St. Anna	Volligen	39	St. Anna	lokal	G
KO 3	1215 / 171	Haus im Buchholz	Buechholz	27	171	national	B / K
KO 4	1215 / 748	Äbnet, altes Haus	Äbnet	10	748	kantonal	B / K
KO 5	1215 / 67	Pfarrhaus	Chilendorf, Guetig	223	67	lokal	G
KO 6	1215 / 67	Pfarrkirche St. Michael	Chilendorf, Guetig	223	67	kantonal	K
KO 7	1215 / 222	Rütliwiese mit Rütlihaus	Rütli	285	222	national	B / K
KO 8	1215 / 149	Wallfahrtskapelle Maria Sonnenberg mit Umgelände und Baumbestand	Sonnenberg	301	149	kantonal	K
KO 9	1215 / 149A	Kapellenhaus Maria Sonnenberg	Sonnenberg	301	149A	kantonal	K
KO 10.1	1215 / 265	Hotelanlage Sonnenberg inkl. Terrassierung und Baumbestand	Sonnenberg	298	265	kantonal	K
KO 10.2	1215 / 265	Kulm inkl. Terrassierung und Baumbestand	Sonnenberg	299	265	kantonal	K
KO 11	1215 / 141	Haus Chalcherli	Chalcherli	321	141 / 102	lokal	G
KO 12	1215 / 117	Haus untere Hofstatt	Unter Hofstatt	323	117	lokal	G
KO 13	1215 / 129	Haus obere Hofstatt	Obere Hofstatt	449	129	lokal	G
KO 14	1215 / 54	Haus in der Fur	Fur	371	54	lokal	G
KO 15	1215 / 143	Haus Aschwanden (Haus Hofstättli)	Hofstättli	373	143	lokal	G
KO 16	1215 / 244	Haus Schmidig	Schmidig	406	244	lokal	G
KO 17	1215 / 119	Schlösschen Beroldingen mit Kapelle	Beroldingen	583	119	national	B / K
KO 18	1215 / 40	Haus Aerlig	Aerlig	80	40	lokal	G
KO 19	1215 / 125a	Pfarrhelferei	Chilendorf	261	125a	lokal	G
KO 20	1215 / 126	Haus Ober Geissweg	Hofstatt ob Geissweg	411	126	lokal	G
KO 21	1215 / 127	Haus Hofstatt zu Geissweg (westliches Haus)	Hofstatt, Geissweg	440	127	lokal	G
KO 22	1215 / 133	Haus Hofstatt	Hofstatt	372	133	lokal	G
KO 23	1215 / 144	Äbnet, neues Haus	Äbnet	11	144	lokal	G
KO 24	1215 / 175	Haus Unteres Furlì	Furli	25	175	lokal	G
KO 25	1215 / 227	Haus Untere Rütli	Unterrütli	116	227	lokal	G
KO 26	1215 / 228	Bildstock Oberrütli	Oberrütli	115	228	lokal	G
KO 27	1215 / 234	Gadenhaus	mittlere Rütli	99	234	kantonal	K
KO 28	1215 / 416	Treib Seelisbergbahn mit Berg- und Talstation	Schattenhalb	90 / 91 / 92	416	lokal	G
KO 29	1215 / o.Nr.	Schiffsstation Rütli	Rütli	551	o.Nr.	kantonal	K
KO 30	1215 / Schillerstein	Schillerstein	im See zwischen Rütli und Treib	551	Schiller- stein	national	B / K
KO 31		Bildstock Samichlausegg	Treib	69		lokal	G
KO 32		Bildstock Marienhöhe	Waldweidli	293		lokal	G
KO 33	1215 / 171a	Mosterei und Brennerei Buechholz	Buechholz	27	171a	lokal	G

5. Liste der Naturobjekte (NO 1 bis NO 10)

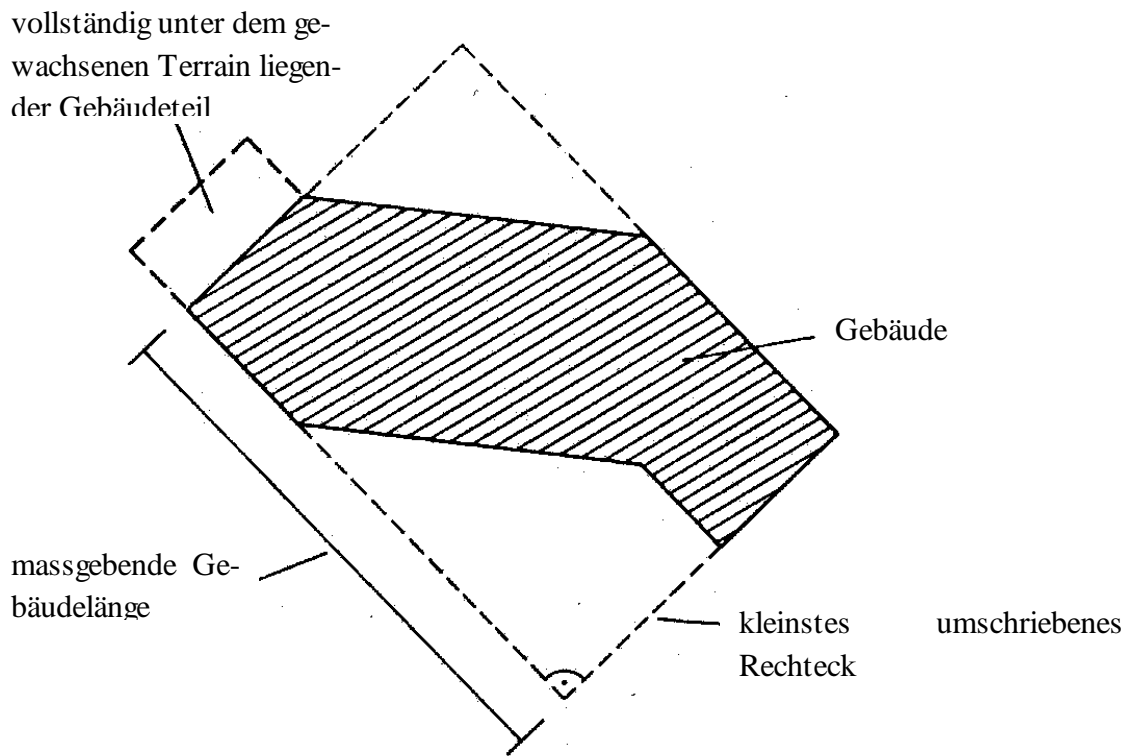
Nummer		Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung	Schutz durch
ZP / BZO Seelisberg	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.		
NO 1		Baumbestand Mettlen	Volligen / Mettlen	36		lokal	G
NO 2	TK 06	Trockenmauer	Schwanden / Aerlig / Treibport	122		lokal	G
NO 3		Aus Wasser aufragender spitzer Stein	Schillerstein	551		kantonal	K
NO 4		Mächtiger Granitfindling	Rüti	115		lokal	G
NO 5	TK 01	Kleines Feldgehölz	Stöck	99		lokal	G
NO 6	TK 03	Verschiedene Trockenmauern	Frutt / Obere Frutt	445 / 451		lokal	G
NO 7	TK 03	Verschiedene Trockenmauern	Butzen	365		lokal	G
NO 8		Geologische Aufschlüsse, Felswände	Schwandenflue	293		lokal	G
NO 9	TK 04	Feldgehölz	S Wald	503 / 481		lokal	G
NO 10		Geologische Formation	Hunds-Schopf	293		lokal	G

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund

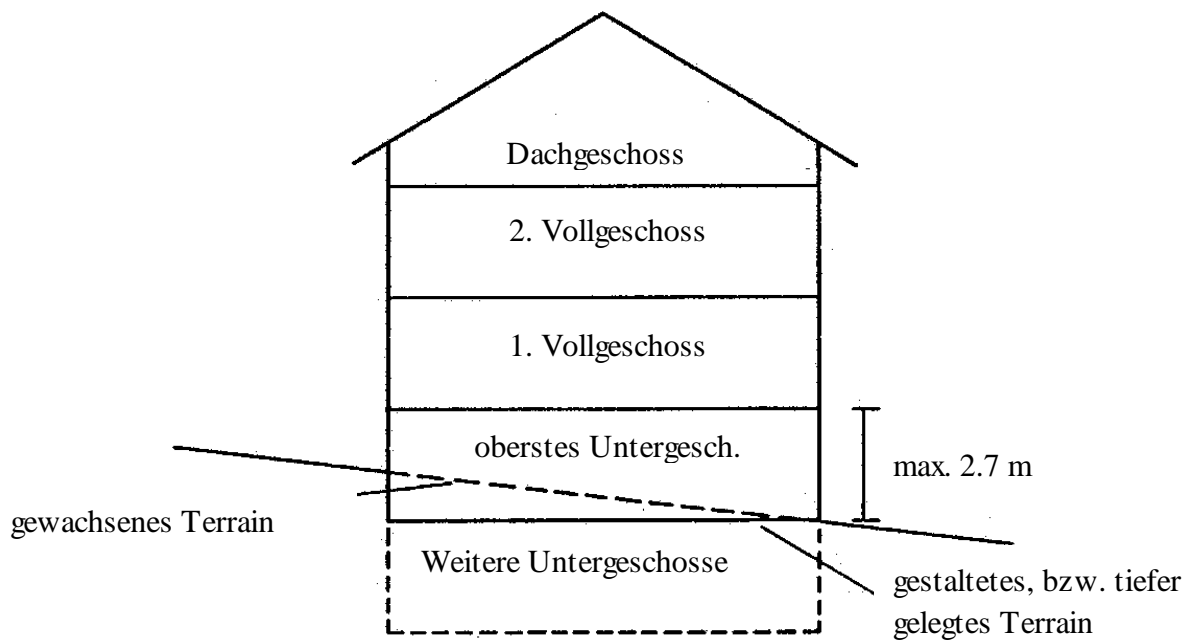
Gebäuelänge

(Art. 23)



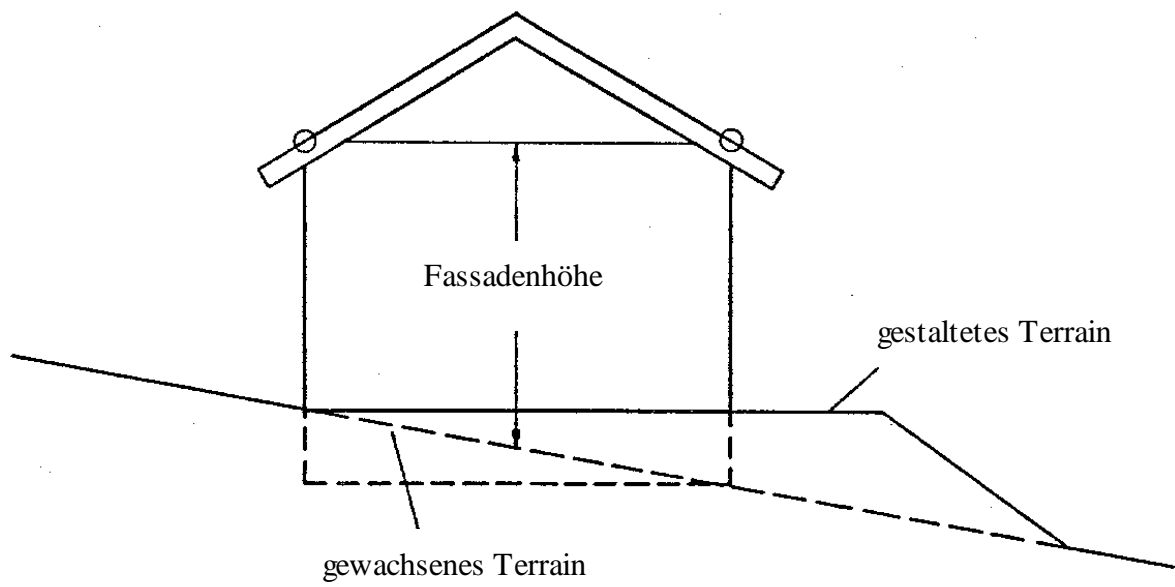
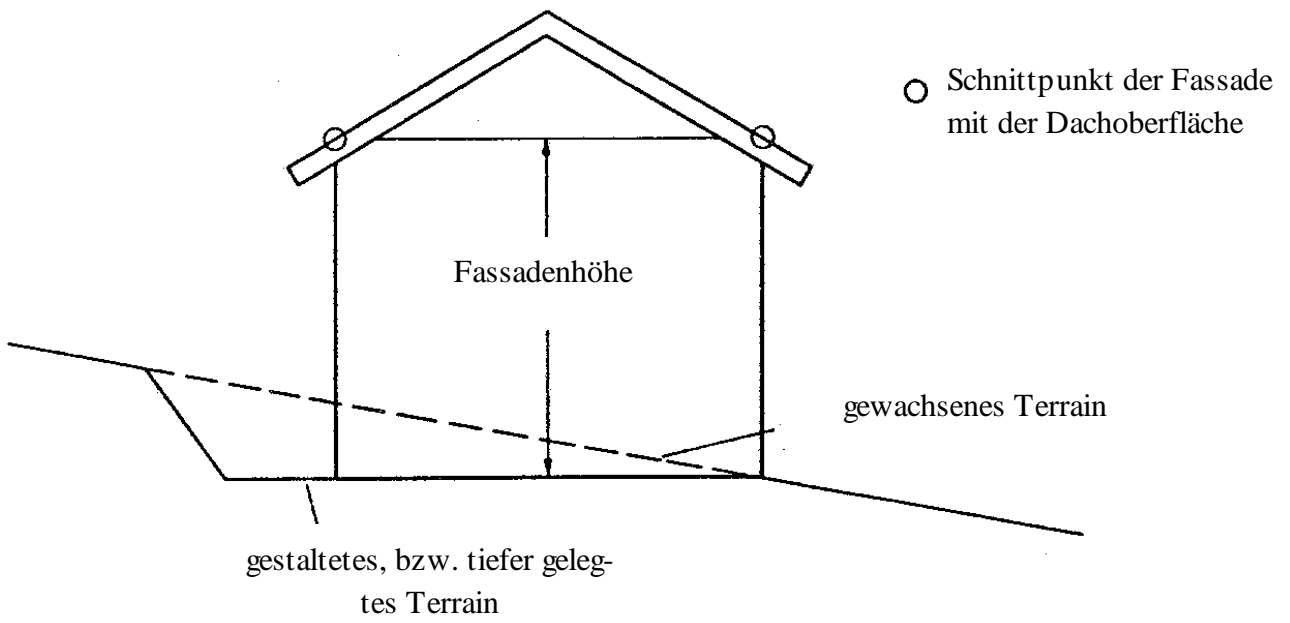
Gebäudehöhe: Untergeschoss

(Art. 24, Abs. 3)



Fassadenhöhe

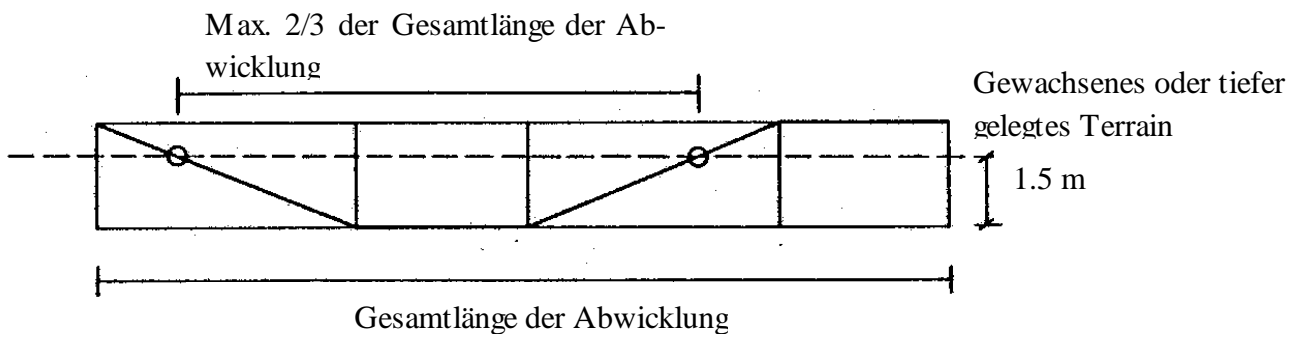
(Art. 24, Abs. 4)



Geschossdefinition Untergeschoss

(Art. 25, Abs. 1)

Abwicklung der Aussenfläche des Untergeschosses



Geschossdefinition Dachgeschoss

(Art. 25, Abs. 2)

