



BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Vom 1. Januar 2015

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 23. Mai 2014

Genehmigt vom Regierungsrat am 16. Dezember 2014

Die Einwohnergemeindeversammlung Seelisberg,

gestützt auf Artikel 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 13. Juni 2010 (PBG)¹ und auf Artikel 106 und Artikel 110 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Uri²,

beschliesst:

1. Kapitel: ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

¹Die BZO regelt die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Seelisberg. Sie verdeutlicht und ergänzt das PBG.

²Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet, sofern die Gemeindeversammlung nicht besondere Bestimmungen und Zonenordnungen für einzelne Gemeindegebiete erlässt.

Artikel 2 Vorbehaltenes Recht

¹Die Vorschriften des Bundes und des Kantons sowie besondere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

²Namentlich vorbehalten bleiben:

- a) die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)³;
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH)⁴;
- c) das Planungs- und Baugesetz (PBG)⁵;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG (RPBG)⁶.

¹ RB 40.1111

² RB 1.1101

³ RB 40.1117

⁴ RB 70. 1811

⁵ RB 40.1111

⁶ RB 40.1115



2. Kapitel: **ORGANISATION**

Artikel 3 Gemeindeversammlung

¹Die Gemeindeversammlung erfüllt die Aufgaben, die ihr die Kantonsverfassung und das PBG übertragen.

²Sie erlässt insbesondere die BZO und genehmigt den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.

Artikel 4 Baubehörde

¹Die Baukommission ist die Baubehörde der Gemeinde. Sie besteht aus drei Mitgliedern, die auf zwei Jahre gewählt werden. Die Wahl des Präsidenten und eines Mitglied obliegt der Gemeindeversammlung. Das dritte Mitglied wird vom Gemeinderat aus seiner Mitte bezeichnet.

²Statt die Wahlen nach Absatz 1 zu treffen, kann die Gemeindeversammlung ausdrücklich darauf verzichten, eine Baukommission zu wählen. In diesem Fall ist der Gemeinderat die Baubehörde der Gemeinde.

³Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist, obliegt der Vollzug der Bau- und Zonenordnung der Baubehörde.

⁴Um die Aufgaben nach Absatz 2 zu erfüllen, kann die Baubehörde Fachexperten beziehen und Gutachten einholen. Sie kann Verträge mit anderen Gemeinden und mit fachkundigen Dritten abschliessen und die damit verbundenen Ausgaben beschliessen. Die Entscheidbefugnis bleibt in jedem Fall bei der Baubehörde.

⁵Der Gemeinderat ist Weiterzugs- und Aufsichtsinstanz gegenüber der Baubehörde, wenn er nicht selbst als Baubehörde amtiert.

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 5 Gliederung des Gemeindegebiets

¹Das Gemeindegebiet gliedert sich in Bauzonen und in Nichtbauzonen. Hinzu kommen weitere Zonen im Sinne von Artikel 21 Absatz 3 PBG.



²Es wird im Nutzungsplan „Siedlung“ und im Nutzungsplan „Landschaft“ dargestellt. Diese sind Bestandteil der BZO.

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 6 Arten

Als Bauzonen gelten die:

- a) Kernzone (K)
- b) Wohnzone (W2a, W2b und W2c)
- c) Wohn- und Gewerbezone (WG)
- d) Gewerbezone (G)
- e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)
- f) Freihaltezone (FZ)
- g) Tourismuszone (TZ)
- h) Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
- i) Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Event-Center (SEC)
- j) Verkehrsflächen (VF)

Artikel 7 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

Die Tabelle im Anhang 1 bestimmt die Besonderheiten, die für die einzelnen Zonen zu beachten sind. Sie ist Bestandteil der BZO.

Artikel 8 Kernzone

¹Die Kernzonen dienen dem Zweck, die Zentrumsfunktion eines Ortsteils zu erhalten, auszubauen oder neu zu schaffen. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten.

²Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrums-bildender Funktion zulässig.

³Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich ihrer kubischen Gestaltung, Dimensionierung und Fassaden- und Dachgestaltung einer dörflichen Bauweise entsprechen. Sie dürfen den Freiraum nicht unzumutbar schmälern.



⁴Die Baubehörde bestimmt im Einzelfall die minimale bzw. maximale Ausnützung, die zulässige Gebäudehöhe, Firsthöhe und Gebäudelänge.

⁵Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Gesamtbild passt, kann die Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft Gutachten einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen. Die betroffene Bauherrschaft ist vorgängig anzuhören.

Artikel 9 Wohnzone W2a

¹Die Wohnzone W2a dient in erster Linie dem Wohnen. Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

Artikel 10 Wohnzone W2b

¹Die Wohnzone W2b dient in erster Linie dem Wohnen. Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

²Es gelten folgende besondere Vorschriften:

- a) Die Baubehörde kann die Firstrichtung gebietsweise festlegen.
- b) An den Fassaden und als Dachdeckungsmaterial sind auffällige Farben und reflektierende Materialien nicht zugelassen.
- c) Steile Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und durch Bepflanzung zu kaschieren.

Artikel 11 Wohnzone W2c

¹Die Wohnzone W2c dient in erster Linie dem Wohnen. Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

²Artikel 10 Absatz 2 gilt auch für die Wohnzone W2c.

Artikel 12 Wohn- und Gewerbezone

In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

Artikel 13 Gewerbezone

¹In der Gewerbezone sind Betriebe sowie dazugehörige Bauten und Anlagen zulässig.



²Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

³Bauten und Anlagen haben sich ins Orts- und Landschaftsbild einordnen, insbesondere hinsichtlich ihres Ausmasses, der äusseren Erscheinung, der Baumaterialien und der Farbgebung.

⁴Die Baubehörde bestimmt im Einzelfall die minimale bzw. maximale Ausnützung, die zulässige Gebäudehöhe, Firsthöhe und Gebäudelänge.

Artikel 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig.

²Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Kirchen, Klöster, Friedhöfe, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie öffentliche Sport- und Erholungsanlagen.

³Private Nutzungen sind zulässig, wenn wie von untergeordneter Natur sind und die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen.

⁴Die Baubehörde bestimmt im Einzelfall die minimale bzw. maximale Ausnützung, die zulässige Gebäudedimension und die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild.

Artikel 14a Freihaltezone⁷

¹Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.

²Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Bewirtschaftung der Freiflächen dienen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

⁷ Neuer Artikel vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2023-462 R-362-30 am 16. August 2023 genehmigt.



Artikel 14b Tourismuszone⁸

¹In der Tourismuszone sind touristische Bauten und Anlagen, wie Sport- und Freizeitanlagen, Hotels, Verpflegungs- und Verkaufsstätten, touristische Servicestationen sowie Kliniken zulässig.

²Wohnungen für das Betriebspersonal sind zulässig.

³Für den Quartiergestaltungsplan ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb) nach SIA 142/143 durchzuführen. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Grundeigentümer/Bauherrschaft, der Gemeinde Seelisberg, des Kantons Uri sowie unabhängigen Fachexperten.

⁴Im Quartiergestaltungsplan sind die Gebäude so zu gestalten, dass sie bezüglich ihrer kubischen Gestaltung, Dimensionierung, Fassaden- und Dachgestaltung einer dörflichen Bauweise entsprechen sowie sich gut ins Landschaftsbild einordnen.

⁵Die Gestaltung und die Anordnung der Erschliessungsanlagen und Parkierungsfelder hat in Form einer Sammelparkierung zu erfolgen. Des Weiteren soll der Bahnhofplatz unter Berücksichtigung der angrenzenden Erdgeschossnutzungen gestaltet werden.

Artikel 15 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

¹Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient den verschiedenen Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnissen.

²Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Sport, der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen, namentlich Sport-, Spiel- und Campinganlagen, Rastplätze, Familiengärten sowie Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen. Restaurationsbetriebe sind im Rahmen des Zonenzwecks zulässig.

³Die Baubehörde bestimmt im Einzelfall die minimale bzw. maximale Ausnützung, die zulässige Gebäudedimension und die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild.

Artikel 16 Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Event-Center

¹Die Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Event-Center dient dem Bau und Betrieb eines Kompetenzzentrums für Verkehrssicherheit und der Durchführung weiterer Veranstaltungen.

⁸ Neuer Artikel vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2023-462 R-362-30 am 16. August 2023 genehmigt



²Zulässig sind Bauten und Anlagen, die für die Organisation, die Durchführung und die Teilnahme an Fahrkursen erforderlich sind. Dazu gehören namentlich:

- a) Fahrpisten mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen;
- b) Infrastrukturräume und Garagen für Betriebs- und Unterhaltsfahrzeuge;
- c) Ausbildungsräumlichkeiten;
- d) Aufenthalts- und Verpflegungsräume, die mit den Veranstaltungen zusammenhängen;
- e) Büroräumlichkeiten für die Administration.

³Wohnungen sind nicht zulässig.

⁴Bauten und Anlagen nach Absatz 2 haben möglichst gut in die Gesamtanlage und ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵Ein 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.

⁶Für andere Veranstaltungen sind keine dauerhaften Bauten und Anlagen erlaubt. Solche Veranstaltungen dürfen zudem keine weitere Beeinträchtigung des BLN-Gebietes nach sich ziehen.

Artikel 17 Verkehrsflächen

¹Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen, Bahnstationen ohne Fremdnutzungen und dergleichen sind im Nutzungsplan als Verkehrsflächen zu bezeichnen.

²Verkehrsflächen nach Absatz 1 sind für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.

³Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.

⁴Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

Artikel 18 Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone verfolgt den Zweck, den das Bundesrecht ihr zuordnet.



²Das Bundesrecht bestimmt, welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zulässig sind.

Artikel 19 Reservezone

¹Die Reservezone umfasst das Gebiet ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen:

- a) das keiner bestimmten Nutzung zugewiesen werden kann; oder
- b) dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

²Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen erfüllen und eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigen.

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

Artikel 20 lokale Naturschutzzone

¹Die lokalen Naturschutzzone bezwecken, naturkundlich interessanter Landschaftsteile zu erhalten und zu pflegen und Lebensräumen bedrohter Pflanzen und Tiere zu sichern.

²-Sie sind im Nutzungsplan gekennzeichnet und im Anhang 2 zur BZO aufgelistet und beschrieben.

³Es gelten folgende besondere Bestimmungen:

- a) Der Unterhalt der bestehenden Bauten und Anlagen bleibt gewährleistet. Erweiterungen sind zulässig, wenn der schützenswerte Bestand dadurch nicht gefährdet wird.
- b) Kunstdünger und Flüssigdüngern dürfen nicht eingesetzt werden.
- c) Massnahmen, die eine Nutzungsintensivierung bewirken, sind nicht zulässig. Die bisherige Nutzungsart bleibt gewährleistet.

Artikel 21 lokale Landschaftsschutzzone

¹Die lokale Landschaftsschutzzone bezweckt, schöne, typische, vielfältige und naturkundlich wertvolle Landschaften, die auch als strukturreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen wichtig sind; zu erhalten. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist in diesem Rahmen gewährleistet.



²Die lokalen Landschaftsschutzzonen überlagern andere Zonen. Sie sind im Nutzungsplan gekennzeichnet und im Anhang 3 zur BZO aufgelistet und beschrieben.

³Es gelten folgende besondere Bestimmungen:

- a) Elemente, die den Landschaftsraum prägen, wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe, Feldgehölze, Natursteinmauern usw. sind in ihrem Bestand zu erhalten.
- b) Veränderungen von Geländeformen, Bachläufen und anderen markanten landschaftsprägenden Elementen sind nur mit Zustimmung der Baubehörde gestattet. Lässt sich eine Beeinträchtigung der Landschaftsschutzzone nicht vermeiden, so hat der Verursacher für den angemessenen Ersatz zu sorgen.
- c) Bauten und Anlagen sind in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- d) Bauten können im Rahmen der BZO erneuert, teilweise geändert oder neu erstellt werden. Form, Materialwahl und Farbgebung von zulässigen Bauten und Anlagen dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- e) Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

Artikel 22 regionale und nationale Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

¹Die regionalen und nationalen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, die von den zuständigen Organen des Bundes und des Kantons unter Schutz gestellt worden sind, sind im Nutzungsplan und in den Anhängen 2 und 3 als Information aufgenommen.

²Massgeblich sind die Schutzverfügungen der nationalen und kantonalen Behörden.

Artikel 23 Natur- und Kulturobjekte

¹Die Natur- und Kulturobjekte sind solche, die nach dem kantonalen Gesetz über den Natur- und Heimatschutz (KNHG)⁹ geschützt sind oder geschützt werden sollen.

²Sie sind, nicht abschliessend, in den Anhängen 4 und 5 zur Information aufgeführt. Rechtsverbindlich ist die Schutzverfügung im Einzelfall.

³Das Verfahren, um Natur- und Kulturobjekte unter Schutz zu stellen oder daraus zu entlassen, richtet sich nach dem KNHG.

⁹ RB 10.5101



Artikel 24 Gefahrenzone

¹Die Gefahrenzonen überlagern andere Grundnutzungszone.

²Sie umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden entsprechend den kantonalen Gefahrenkarten in Zonen mit erheblicher Gefahr (rot), mit mittlerer Gefahr (blau) und mit geringer Gefahr (gelb) unterteilt.

³In der Gefahrenzone (rot) dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur unterhalten werden; die Besitzstandsgarantie gilt nur in diesem Rahmen. Andere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden.

⁴In der Gefahrenzone (blau) dürfen Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nur erstellt werden, wenn das Schadensrisiko durch eine geeignete Standortwahl oder durch geeignete Schutzmassnahmen auf ein zumutbares Mass gesenkt wird.

⁵Bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone (gelb) sollen die Bauwilligen über die Gefahrensituation orientiert werden.

⁶Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone „rot“ und „blau“ sind dem zuständigen kantonalen Amt zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Artikel 25 Gewässerraumzone

¹Die Gewässerraumzone wird als Grundnutzungszone oder als überlagernde Zone ausgeschieden.

²Es gelten die Bestimmungen des Bundesrechts und des Reglements zum PBG¹⁰.

Artikel 26 Abbau- und Deponiezone

¹Die Deponiezone bezweckt, Abfälle ordnungsgemäss abzulagern. Die Abbauzone dient dem Abbau von mineralischen Stoffen, wie Stein, Kies, Sand und dergleichen.

¹⁰ RB 40.1115



²Der Abbau und die Deponie sind möglichst in Etappen zu gestalten. Das Terrain ist nach Möglichkeit laufend in angemessener Weise wieder herzustellen oder neu zu gestalten. Jede Etappe ist bewilligungspflichtig.

³Die Detailgestaltung der Rekultivierung richtet sich nach dem jeweils gültigen Rekultivierungskonzept.

⁴Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die für die Ablagerung und die damit verbundene Wiederaufbereitung von Abfällen, den Abbau und die Aufbereitung mineralischer Stoffe oder die Rekultivierung und die Nachnutzung des Geländes erforderlich sind.

Artikel 26a Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht¹¹

¹Als Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht können zusammenhängende Teilgebiete ausgeschieden werden, deren Überbauung und Erschliessung der Landschaft oder der Siedlung besonders angepasst werden sollen oder die für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (wie Hanglagen, Kuppen, Ortskerne, grössere Neubaugebiete).

²In solchen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Quartier- oder Gestaltungsplan erstellt werden.

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen (ES)**

Artikel 27 Zuordnung

Der Nutzungsplan und Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung¹². Diese Zuordnung ist im Anhang 1 enthalten.

Übergangsbestimmung

¹Gebiete, für die der Nutzungsplan einen Lärmschutzvorbehalt enthält, gelten als lärmvor-belastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung.

²Im Baubewilligungsverfahren hat die Bauherrschaft nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) bzw. der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird. Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch beim Erlass eines Quartier- oder Quartiergestaltungsplans.

¹¹ Neuer Artikel vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2023-462 R-362-30 am 16. August 2023 genehmigt

¹² LSV; SR 814.41



4. Kapitel: **WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND ERSCHLIESSUNG**

1. Abschnitt: **Hinweis auf das kantonale Recht**

Artikel 28 Hinweis auf das PBG

Folgende Regelungsbereiche richten sich nach den Bestimmungen des PBG:

- a) Sondernutzungspläne, wie Baulinien, Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne (Artikel 46 ff. PGB);
- b) Vorsorgliche planerische Massnahmen, wie Planungszone und Bausperre (Artikel 56 ff. PBG);
- c) Erschliessung, wie Groberschliessung und Feinerschliessung sowie deren Finanzierung (Artikel 66 ff. PBG).

2. Abschnitt: **Ergänzende Vorschriften**

Artikel 29 Quartierplan, Quartiergestaltungsplan

¹Bei Teilüberbauungen eines Grundstückes oder eines zusammengehörigen Grundstück-Komplexes kann die Baubehörde verlangen, dass ein Quartierplan oder ein Quartiergestaltungsplan erstellt und erlassen wird, bevor sie eine Baubewilligung für dieses Gebiet erteilt.

²Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne sind auf Kosten der Grundeigentümer im Grundbuch anzumerken.

³Wird mit den Bauarbeiten nicht innert 5 Jahren seit der Rechtskraft des Quartierplans bzw. des Quartiergestaltungsplans begonnen, so fallen die Pläne dahin.

Artikel 30 Information über Baulinien

Jeder Interessent kann bei der Baubehörde Auskunft darüber verlangen, ob und welche Baulinien auf seinem Grundstück liegen.



5. Kapitel: **ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 31 Hinweis auf das PBG

Als öffentlich-rechtliche Bauvorschriften des Kantons sind insbesondere die Bestimmungen in Artikel 78 ff. PBG anzuwenden.

2. Abschnitt: **Ergänzende Bauvorschriften der Gemeinde**

1. Unterabschnitt: **Verweise**

Artikel 32 Abstandsvorschriften

Abstandsvorschriften gegenüber Fliessgewässern, öffentlichen Verkehrsflächen, Waldrändern oder Seeufern richten sich nach Artikel 91 ff. PBG und nach dem Reglement des Regierungsrats dazu.

Artikel 33 Baubegriffe und Messweisen

Die Baubegriffe, Messweisen und die zulässigen Masse richten sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und nach dem Reglement zum PBG.

Artikel 34 Stand der Technik

¹Wo das PBG auf den Stand der Technik verweist, hat sich die Baubehörde bei ihren Entscheidungen an den Regeln der Baukunde, den einschlägigen Normen der Fachverbände sowie den Richtlinien und Empfehlungen anerkannter Verbände zu orientieren.

²Das gilt insbesondere für Vorkehrungen, die der Sicherheit dienen, wie Geländer, Absturzsicherungen und dergleichen.



2. Unterabschnitt: **Grenz- und Gebäudeabstand**

Artikel 35 Grenzabstand

a) Grundsatz

Der Grenzabstand beträgt 50% der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4.00 m für Steinbauten und 5.00 m für Riegel- und Holzbauten.

Artikel 36 b) Mehrlängenzuschlag

¹Überschreitet die Gebäudelänge 20 m, erhöht sich der Grenzabstand für jeden zusätzlichen Meter um 30 cm, höchstens aber um insgesamt 3.00 m.

²Innerhalb der Gewerbezonon sowie gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

Artikel 37 c) verkürzter Grenzabstand

¹Für Anbauten und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand 3.00 m.

²Für Kleinstbauten und Unterniveaubauten beträgt der Grenzabstand 2.00 m.

³Für Aufschüttungen, die das Ausmass einer Unterniveaubaute nicht überschreiten, beträgt der Grenzabstand 1.00 m. Für grössere Aufschüttungen beträgt er 4 m.

Artikel 38 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand richtet sich nach dem PBG und dem RPBG.

3. Unterabschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

Artikel 39 Gebäudelänge

Die zulässige Gebäudelänge wird im Anhang 1 für jede Zone gesondert festgelegt.

Artikel 40 Gebäudehöhe

¹Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe entspricht dem Anteil Höhe Untergeschoss, der Summe Höhe der zugelassenen Vollgeschosse und der Kniestockhöhe.



²Für die Höhe der Vollgeschosse dürfen im Durchschnitt höchstens 3.00 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben darf diese Höhe je Vollgeschoss überschritten werden, wenn das betriebsbedingt ist und die Gesamthöhe des Gebäudes dadurch nicht um mehr als 1.50 m steigt.

³Untergeschosse werden als Vollgeschoss angerechnet, wenn sie im Durchschnitt mehr als 1.50 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

⁴Dachgeschosse werden als Vollgeschoss angerechnet, wenn ihre nutzbare Fläche mehr als 70% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbare Fläche gilt jede Fläche, deren lichte Höhe 1.50 m übersteigt.

⁵Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosshöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

Artikel 41 Untergeschoss

Ein Untergeschoss darf im Durchschnitt höchstens 1.50 m und absolut höchstens 2.70 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Artikel 42 Dachgeschoss

¹Ein Dachgeschoss darf an keinem Punkt die lichte Höhe von 5 m übersteigen.

²Wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, darf die Kniestockhöhe beidseitig höchstens 0.50 m betragen.

Artikel 43 vorspringende Gebäudeteile

Gebäudeteile, die in den gesetzlichen Strassenabstand hineinragen, müssen über Strassen und Plätze eine lichte Durchgangshöhe von 4.50 m und über Trottoirs eine solche von 2.70 m einhalten.



4. Unterabschnitt: **Ausnützungsziffer**

Artikel 44 Begriff

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird nach der folgenden Formel errechnet:

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

Artikel 45 Anrechenbare Geschossfläche

¹Als anrechenbare Geschossfläche gelten die Flächen der Wohn- und Arbeitsräume aller Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse einschliesslich Mauern und Wände.

²Wohnräume dienen dem Aufenthalt von Menschen oder sind dazu verwendbar. Es handelt sich insbesondere um Wohn-, Ess-, Kinder-, Schlaf- und Badezimmer, Küchen, Toiletten und Zimmer für häusliche Arbeiten.

³Arbeitsräume enthalten feste Arbeitsplätze des Gewerbes, der Industrie und der Dienstleistungsbetriebe. Es handelt sich insbesondere um Werkstätten, Fabrikationsräumlichkeiten, oberirdische Lagerräume, Büros, Praxisräume, Verkaufslokale und Räume, die zu solchen Zwecken verwendbar sind.

⁴Zu den Wohn- und Arbeitsräumen gehören alle Räume, die ohne wesentliche bauliche Veränderungen zu Wohn- oder Arbeitsräumen umgenutzt werden können, unabhängig von anderslautenden Bezeichnungen des Verwendungszwecks in den massgebenden Plänen.

Artikel 46 nicht anrechenbare Geschossfläche

Nicht angerechnet werden die folgenden Geschossflächen:

- a) die zu Wohnungen gehörenden Keller-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) die Heiz- und Brennstofflagerräume, die Räume für Energiespeicher sowie unterirdische Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- c) die Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- d) Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z.B. Hauseingang im Kellergeschoss);



- e) Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m² und allen Bewohnern zur Verfügung stehenden gleichen 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) vorgeschriebene Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
- g) Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) unbelichtete Abstellräume in Wohnungen;
- i) die Teilfläche in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen, deren Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt;
- k) die Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 25 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, soweit sie für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist;
- l) nicht beheizte Wintergärten und Windfänge bis zu einer Grösse von höchstens 20 m², soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen.
- m) Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte offene Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- n) offene Balkone.

Artikel 47 anrechenbare Grundstücksfläche

¹Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche jener Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone, die von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenützt sind.

²Hievon werden abgezogen:

- a) die für die Erschliessung von mehr als einem Gebäude notwendige öffentliche Fahrbahn, nicht aber von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege;
- b) die Fläche der Parkplätze, die 1/3 der Pflichtparkplätze überschreiten und oberirdisch angelegt sind;
- c) projektierte Verkehrsanlagen, für die das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

³Wald und Gewässer sind keine anrechenbare Grundstücksflächen.

Artikel 48 Ausnützungstransport

¹Ausnützungstransporte sind im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen oder zwischen benachbarten Grundstücken der gleichen Zonenart zulässig. Kettentransporte sind unzulässig.



²Als Mass für Ausnützungsverlagerungen sind Flächenanteile der anrechenbaren Bruttogeschossfläche festzulegen.

³Mit dem Baugesuch ist das schriftliche Einverständnis beider Parteien vorzulegen.

⁴Ausnützungstransporte sowie Nutzungsbeschränkungen werden nach der Genehmigung durch die Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch angemerkt.

⁵Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht noch einmal in Anspruch genommen werden.

5. Unterabschnitt: **Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung**

Artikel 49 Orts- und Landschaftsbild

¹Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass für das Landschafts-, Orts- und Quartier- oder Strassenbild eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.

²Die Baubewilligung ist namentlich zu verweigern, wenn die Baute durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.

³Die Erstellung von Aussenantennen und Parabolspiegeln können verweigert werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Artikel 50 architektonische Gestaltung

a) Grundsatz

¹Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung den topographischen Verhältnissen so anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben.

²Talseitige Sockelgeschosse und Stützmauern sind durch Staffelung, Aufschüttung und Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.



Artikel 51 b) Dachgestaltung

¹Auf Hauptbauten sind 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 haben allseitig Dachvorsprünge aufzuweisen.

²Flachdächer sind nur bei eingeschossigen Anbauten gestattet, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

³Die Baubehörde kann Ausnahmen von den Dachvorschriften nach Absatz 1 und 2 bewilligen bei:

- a) Quartiergestaltungsplänen;
- b) schwierigen topographischen Verhältnissen;
- c) Bauten, die sich durch eine andere Dachform besser ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

⁴An den Fassaden und als Dachdeckungsmaterial sind auffällige Farben und reflektierende Materialien nicht zugelassen.

Artikel 52 c) Dachaufbauten

¹Die Baubehörde kann bei guter architektonischer Gestaltung Dachaufbauten bewilligen.

²Dachaufbauten 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.

Artikel 53 Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben

Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sowie Baugruben sind zu beseitigen, wenn nicht innert einem Jahr wieder auf- oder neu gebaut bzw. die begonnene Bauarbeit fortgesetzt wird.

6. Unterabschnitt: **Umgebungsgestaltung**

Artikel 54 Grundsatz

¹Sind die Bauarbeiten abgeschlossen, ist die Umgebung so zu gestalten, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist. Grünflächen in angemessener Grösse sind vorzusehen.



²Die Baubehörde kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

Artikel 55 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹Abgrabungen, mit denen Untergeschosse freigelegt werden, sind nur gestattet,

wenn sie nicht mehr als untergeordnete Boden Anpassungen darstellen. Böschungsneigungen über 45 Grad sind nicht zulässig.

²Für Garageneinfahrten sind Abgrabungen zulässig, wenn dadurch keine wesentlich nachteilige architektonische Wirkung entsteht und wenn die Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie ein späterer Strassenausbau nicht beeinträchtigt werden.

³Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegenstehen.

Artikel 56 Entsorgungseinrichtungen

Die für die Entsorgung notwendigen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund zu erstellen und zu unterhalten (Container, Kompostieranlagen, Kehrrichtgebäude usw.).

7. Unterabschnitt: **Weitere Bauvorschriften der Gemeinde**

Artikel 57 hindernisfreies Bauen

¹Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen nach Artikel 80 Absatz 1 und 2 PBG sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der SIA Norm 521.500 über hindernisfreies Bauen entsprechen.

²Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer gesamten Nutzungsfläche von mindestens 500 m² nach Artikel 80 Absatz 3 PBG sind so zu gestalten, dass sie mit zumutbarem Aufwand den Anforderungen der SIA Norm 521.500 über hindernisfreies Bauen angepasst werden können.

³Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.



Artikel 58 Kinderspielplätze

¹Sind die Voraussetzungen nach Artikel 84 PBG erfüllt, muss die Bauherrschaft einen oder mehrere Spielplätze erstellen und unterhalten.

²Die Spielplatzfläche muss der Zahl und der Art der Wohnungen entsprechen. Sie soll in der Regel mindestens 12 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

³Sind die erforderlichen Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine indexierte (Stand 1. Januar 2013) Ersatzabgabe von Fr. 1'000 pro Wohnung zu bezahlen. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

Artikel 59 Abstellplätze

a) notwendige Anzahl Abstellplätze

¹Sind die Voraussetzungen nach Artikel 85 PBG erfüllt, muss die Bauherrschaft die erforderlichen Abstellplätze erstellen und erhalten.

²Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ist wie folgt zu bemessen:

- a) Wohnbauten: 1.5 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung (Aufrundung auf eine ganze Zahl). Der Garagenvorplatz gilt als Abstellplatz.
- b) Restaurants: 1 Abstellplatz pro 5 Sitzplätze. Cafés, Säle etc.
- c) Übrige Bauten Festsetzung der erforderlichen Abstellflächen durch die Baubehörde von Fall zu Fall.

³Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Diese beträgt 25 Prozent der mutmasslichen Kosten für den beanspruchten Boden und die Erstellung der Anlagen. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden.

Artikel 60 b) Gestaltung der Abstellplätze und Zufahrten

¹Garagen 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).



²Garagenausfahrten dürfen nicht mehr als 15 % Neigung aufweisen. Für Zufahrtsstrassen beträgt die höchstzulässige Steigung 15 %, in Kurven am inneren Fahrbahnrand gemessen.

6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 61 Hinweis auf das PBG

Die Baubehörde kann Ausnahmen von einzelnen Vorschriften und Nutzungsplänen bewilligen, wenn die Voraussetzungen nach Artikel 96 ff. PBG erfüllt sind.

7. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

1. Abschnitt: **Bewilligungspflicht, Meldepflicht**

Artikel 62 Hinweis auf das PBG

Die folgenden Bestimmungen ergänzen jene nach Artikel 100 ff. PBG.

Artikel 63 Baubewilligungspflicht

¹Wer eine Baute oder Anlage erstellen, abbrechen oder baulich oder in ihrem Zweck ändern will, benötigt hierfür eine Bewilligung. ¹³

²Als Bauten und Anlagen gelten alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten baulichen Vorkehren, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

³Eine Baubewilligung benötigt insbesondere, wer:

- a) ober- oder unterirdische Bauten oder Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b) den Zweck bestehender Bauten oder Anlagen ändert;
- c) bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- d) Mauern, Wände oder Einfriedungen über 1,00 m Höhe erstellt;
- e) Mauern, Wände oder Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen erstellt;
- f) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- g) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;

¹³ Massgeblich ist Artikel 22 RPG und die darauf gestützte Rechtsprechung.



- h) Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- i) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen.

Artikel 64 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

¹Keiner Baubewilligung bedürfen die Tatbestände, die in Artikel 101 PBG aufgeführt sind.

²Es sind dies:

- a) Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind;
- c) reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten;
- d) geringfügige Bauvorhaben, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren;
- e) für kurze Dauer, d.h. höchstens für drei Monate erstellte Bauten und Anlagen.¹⁴

Artikel 65 Meldepflicht

¹Alle baulichen Massnahmen sind vor der Ausführung der Baubehörde zu melden, insbesondere auch jene nach Artikel 64 Absatz 2 Buchstabe d und e.

²Die Baubehörde entscheidet über die Bewilligungspflicht.

2. Abschnitt: **Bewilligungsverfahren**

Artikel 66 Grundsatz

¹Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach Artikel 102 ff. PBG.

²Die Baubehörde kann Richtlinien erlassen, die die erforderlichen Angaben und Unterlagen zu einem Baugesuch näher beschreiben.

¹⁴ Nachdem Artikel 66 Absatz 3 Buchstabe h provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten, die länger als drei Monate bestehen, der Bewilligungspflicht unterstellt, ist klar, dass die „kurze Dauer“ höchstens drei Monate betragen kann.



Artikel 67 Projektänderungen

¹Projektänderungen, die Bauvorschriften berühren, sind der Baubehörde rechtzeitig vor der Ausführung zu beantragen.

²Die Baubehörde entscheidet, ob und in welchem Verfahren sie die Projektänderung bewilligen kann.

Artikel 68 Formlose Anfrage

¹Die oder der Bauwillige kann der Baubehörde Fragen zur Anwendung der BZO vorlegen.

²Die Antwort darauf ist unverbindlich. Sie gibt keinen Anspruch auf eine Baubewilligung.

Artikel 69 Baukontrolle

¹Die baupolizeilichen Massnahmen, Rechte und Pflichten richten sich nach Artikel 115 PBG.

²Die Bauherrschaft hat der Baubehörde rechtzeitig und vorgängig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden, wie Baubeginn, Schnurgerüst, Fertigstellung des Rohbaus und Bauvollendung.

³Die Baukontrolle kann einzelnen Mitgliedern der Baubehörde und fachkundigen Dritten übertragen werden. Sie umfasst insbesondere:

- a) die Abnahme des Schnurgerüsts;
- b) die Kontrolle, nachdem der Rohbau, die Feuerungsanlagen und die Wärmeisolation erstellt sind (vor Beginn der Verputzarbeiten);
- c) die Kontrolle der Kanalisations- und Wasseranlagen (vor dem Eindecken der Gräben);
- d) die Endabnahme.

⁴Wird ein Bauvorgang aus irgendwelchen Gründen vor Beendigung der Baute eingestellt (offen lassen der Baugruben, stehen lassen von Rohbauten oder Gerüsten usw.), so kann die Baubehörde alle erforderlichen sichernden Massnahmen anordnen.



8. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 70 Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege¹⁵ anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

Artikel 71 Kosten und Gebühren

¹Wer eine Verfügung beantragt oder veranlasst, trägt die damit verbundenen amtlichen Kosten¹⁶ und Gebühren. Dazu gehören insbesondere auch die Kosten für eine allfällige Expertise.

²Wer mutwillig Einsprache erhebt, kann verpflichtet werden, die daraus entstehenden amtlichen Kosten und Gebühren ganz oder teilweise zu übernehmen.

³Kosten und Gebühren für Verfügungen, die auf der BZO oder auf dem übergeordneten Recht gründen, richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung¹⁷ und dem Gebührenreglement¹⁸.

⁴Bei besonders umfangreichen, zeitraubenden oder mit anderen Erschwernissen verbundenen Amtshandlungen kann der kantonale Kosten- und Gebührenrahmen überschritten werden.

9. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 72 Hängige Baugesuche

Hängige Baugesuche werden bis zum erstinstanzlichen Bauentscheid nach bisherigem Recht beurteilt. Das Rechtsmittelverfahren richtet sich nach neuem Recht.

Artikel 73 Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO Seelisberg vom 2. Juni 1989 wird aufgehoben.

¹⁵ RB 2.2345

¹⁶ zu den amtlichen Kosten gehören jene Auslagen, die in Artikel 6 Absatz 2 GebV (RB 3.2512) umschrieben sind (siehe den Verweis in Artikel 74 Absatz 3 MBO).

¹⁷ RB 3.2512

¹⁸ RB 3.2521



Artikel 74 Änderung bisherigen Rechts

Die Gemeindeordnung Seelisberg vom 27. November 2009 wird wie folgt geändert:

Artikel 17 Absatz 1 Buchstabe a
aufgehoben

Artikel 75 Genehmigung und Inkrafttreten

¹Die vorliegende BZO ist erst gültig, wenn der Regierungsrat sie genehmigt hat.

²Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann sie in Kraft tritt.

Im Namen der Gemeinde Seelisberg
Der Gemeindepräsident: Karl Huser
Der Gemeindeschreiberin: Kathrin Truttman



Anhänge

- Tabelle über besondere Regeln für die einzelnen Zonen (Anhang 1)
- lokale Naturschutzzonen (Anhang 2)
- lokale Landschaftsschutzzonen (Anhang 3)
- Kulturobjekte (Anhang 4)
- Naturobjekte (Anhang 5)



Anhang 1 (Artikel 7)

Tabelle über besondere Regeln für die einzelnen Zonen

Zone	K	W2a	W2b	W2c	WG	TZ	G	OE	SF	SEC
Voll-geschosse	GR verfügt im Einzel-fall	2	2	2	3	GR verfügt im Einzel-fall				
Fassaden höhe	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall
Gesamt-höhe	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	GR verfügt im Einzel-fall			
Gebäude-länge	GR verfügt im Einzel-fall	25 m	20 m	20 m	30 m	GR verfügt im Einzel-fall				
Aus-nützungsziffer	GR verfügt im Einzel-fall	mind. 0.2 max. 0.6	mind. 0.2 max. 0.4	mind. 0.2 max. 0.3	Betriebe: mind. 0.4 max. 0.6 Wohnbau- ten: min. 0.3 max. 0.6	GR verfügt im Einzel-fall				
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38
Empfindlichkeitsstufe ¹⁹	III	II	II	II	III	III	III	II	II	III

¹⁹ Die Empfindlichkeitsstufen orientieren sich am zulässigen Lärm in einer Zone und – gestützt darauf – an Artikel 43 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)



lokale Naturschutzzonen

BZO Nr.	Inventar-Nummer	Objekt	KTN	Einstufung	Schutz durch
NS 1	NS1215.43	Feuchtwiese, Erlig/Grossweid	80,84,8 5,86	lokal	G
NS 2	LS1215.18	Obstgarten, Untere Rüti	97, 117	lokal	G
NS 3	NS1215.12	Trockenwiese, Stöck Rüti	97,99	regional	K
NS 4	NS1215.20	Trockenwiese, Stöck	99	lokal	G
NS 4	NS1215.52	Seiler Hang S Breitlohn	99	lokal	G
NS 5	NS1215.18	Feuchtwiese, Schwandli	5	lokal	G
NS 6	NS1215.42	Feuchtwiese, Schwandli Süd	4	lokal	G
NS 7	NS1215.21	Trockenwiese, Obrutt	445, 446	lokal	G
NS 8	NS1215.46	Waldlichtung, Schwandli	512	lokal	G
NS 9	NS1215.22	Trockenwiese, Hofstatt ob Geissweg	411	lokal	G
NS 10	NS1215.65	Trockenwiese Oberschwand	519	lokal	G
NS 12	NS.1215.07	Seelisberger-Seeli	diverse	regional	K
NS 13	NS1215.08	Wijer-Seeli	443, 681, 745	regional	K
NS 14	NS1215.23	Trockenwiese Waldweidli	293 501	lokal	G
NS 15	NS1215.24	Tockenwiese Schwanden	501	lokal	G
NS 16	NS1215.59	Trockenwiese Schopfwald	577, 578, 585,	lokal	G
NS 17	NS1215.34	Trockenwiese, Wiler	578	lokal	G



			582		
NS 18	NS1215.35	Feuchtwiese Beroldingen	583 584	lokal	G
NS 21	NS1215.37	Trockenwiese, Eichigschwand	641	lokal	G
NS 23	NS1215.47	Trockenwiese Gruebenzingel	diverse	lokal	G
NS 24	NS1215.55	Trockenwiese, Egglen	542	lokal	G
NS 25	NS1215.56	Trockenwiese Eschigwald	542 620	lokal	G
NS 26	NS1215.05	Trockenwiesen Haltenen	diverse	regional	K
NS 27	LS2515.20	Obstgarten Schitschi	587 591	lokal	G
NS 28	NS1215.26	Trockenwiese Plänggeli Würzi	diverse	lokal	G
NS 29/30	NS1215.03	Trockenwiese Bol	diverse	national	K
NS 31	NS1215.19	Obstgarten, Hostet	601 609	lokal	G
NS 33	NS1215.57	Trockenwiese, Brunni	614	lokal	G
NS 34	NS1215.18	Trockenwiese, Sticki	612	lokal	G
NS 35	NS1215.41	Halbtrockenwiese Schwandi	666	lokal	G
NS 37	NS1215.51	Trockenwiese, Vorder Bergli Süd	662	lokal	G
NS 40	NS.1215.11	Trockenwiese Jochis Rüti	542	regional	K
NS 41	NS1215.62	Trockenwiese Bocki	668	lokal	G
NS 42	NS1215.61	Flachmoor Chalchöpfli / Brächen	668	lokal	G
NS 43	NS1215.48	Flachmoor Urwängi	668	lokal	G
NS 44	NS.1215.53	Trockenwiese Stalden	542	lokal	K
NS	NS1215.04	Trockenwiese Hinter Bergli	542, 663	national	B



NS	NS.1215.01	Trockenwiese Weid	542	national	B
NS	NS.1215.25	Trockenweise Gwand	584	lokal	G
NS	NS.1215.09	Trockenwiese Lauweli	620	regional	K
NS	NS.1215.10	Trockenwiese Läger	542	national	B
NS	NS.1215.02	Trockenwiese Haltenen	diverse	national	B
NS	NS.1215.71	Trockenwiese Ober Bohl	600	lokal	G
NS	NS.1215.72	Flachmoor Würzi	596,597	lokal	G
NS	NS1215.73	Kastanienhain Treib	63	regional	K
ZP = Nutzungsplan / BZO = Bau- und Zonenordnung				G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund	



lokale Landschaftsschutzzonen

BZO Nr.	Inventar-Nummer	Objekt	KTN	Einstufung	
LS 7	LS1215.02	Landschaft Rütli	285, 551	national	B / K
LS 1	LS1215.03	Obstgarten Treibport	73-76	lokal	G
LS 2	LS1215.04	Obstgarten Volligen / Furli	diver se	lokal	G
LS 3	LS1215.05	Landschaft SE Volligen	58 60	lokal	G
LS 4	LS1215.06	Obstgarten Schwanden/Aerlig	diver se	lokal	G
LS 5	LS1215.07	Waldrand Frutt	314 445	lokal	G
LS 6	LS1215.08	Obstgarten Frutt	311 314	lokal	G
LS 8	LS1215.09	Obstgarten Fäll / Butzen	diver se	lokal	G
LS 9	LS1215.10	Landschaft Niederschwand / Lückeli	526 527 528	lokal	G
LS 10	LS1215.11	Landschaft Berig	diver se	lokal	G
LS 11	LS1215.12	Landschaft, Wijer / Berig	diver se	lokal	G
LS 12	LS1215.13	Landschaft Bunni / Seewen	diver se	lokal	G
	LS1215.14	Landschaft Wiler	588,6 86	lokal	
LS 13	LS1215.15	Obstgarten Brunni / Wissig	diver se	lokal	G
LS 14	LS1215.16	Bergkessel, Urwängi	644, 668	lokal	G



LS 15	LS1215.01	Moorlandschaft Oberbauen/Scheidegg	668	national	B / K
	LS.1215.17	BLN-Gebiet Vierwaldstättersee	diverse	national	K
ZP = Nutzungsplan / BZO = Bau- und Zonenordnung				G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund	



Kulturobjekte

BZO Nr.	Inventar Nummer	Objekt	KTN	Einstufung	
KO 1	KE1215.04	Wirtshaus zur Treib	69	national	B / K
KO 2	KE.1215.14	Kapelle St. Anna	39	lokal	G
KO 3	KE.1215.02	Wohnhaus Unter Buechholz	27	national	B / K
KO 4	KE.1215.10	Äbnet, altes Haus	10	regional	B / K
KO 5	KE.1215.12	Pfarrhaus	223	lokal	G
KO 6	KE.1215.06	Pfarrkirche St. Michael	223	kantonal	K
KO 7	KE1215.01	Rütlihaus auf der Rütliwiese	285	national	B / K
KO 8	KE.1215.07	Wallfahrtskapelle Maria Sonnenberg mit Kaplanenhaus	301	regional	K
KO 10	KE.1215.08	Hotelanlage Sonnenberg	298	regional	K
KO 11	KE1215.19	Haus Chalcherli	321	lokal	G
KO 12	KE.1215.29	Haus untere Hofstatt	323	lokal	G
KO 13	KE.1215.26	Haus obere Hofstatt	449	lokal	G
KO 14	KE.1215.23	Haus in der Fuhr	371	lokal	G
KO 15	KE.1215.21	Haus Hofstettli	373	lokal	G
KO 16	KE.1215.28	Haus Schmidig	406	lokal	G
KO 17	KE1215.09	Schlösschen Beroldingen mit Kapelle	583	regional	B / K
KO 18	KE.1215.16	Haus Aerlig	80	lokal	G
KO 19	KE.1215.13	Pfarrhelferei	261	lokal	G
KO 20	KE.1215.25	Haus Ober Geissweg	411	lokal	G



KO 21	KE.1215.33	Hofstatt zu Geissweg westliches Haus	440	lokal	G
KO 22	KE.1215.32	Hofstatt	372	lokal	G
KO 23	KE.1215.15	Äbnet, neues Haus	11	lokal	G
KO 24	KE.1215.31	Haus Unteres Furli	25	lokal	G
KO 25	KR.1215.30	Haus Untere Rüti	116	lokal	G
KO 26	KE.1215.39	Bildstock Oberrüti	115	lokal	G
KO 27	KE.1215.11	Gadenhaus, mittlere Rüti	99	regional	K
KO 28	KE.1215.42	Treib-Seelisberg-Bahn Talstation	90	lokal	G
KO	KE.1215.43	Treib-Seelisberg-Bahn Bergstation	92	lokal	
KO 29	KE.1215.05	Schiffsstation Rütli	551	regional	K
KO 30	KE.1215.03	Schillerstein	551	national	B / K
KO 31	KE.1215.45	Bildstock Samichausegg	69	lokal	G
KO 32	KE.1215.44	Bildstock Marienhöhe	293	lokal	G
KO 33	KE.1215.35	Mosterei und Brennerei Buechholz	27	lokal	G
KO 34	KE.1215.24	Haus in der Gruob	374 / 376	lokal	G
KO	KE.1215.28	Haus Breitacher	478	lokal	
KO	KE.1215.22	Haus mit Speicher, Hofstettli	377	lokal	
KO	KE.1215.40	Pumpstation „Wasserhäuschen“ Eggen	210	lokal	
KO	KE.1215.41	Bildstock Abraham	583	lokal	
KO	KA.1215.01	Diverse Archivalien gemäss Verzeichnis von Einwohner- und Kirchgemeinde	572	lokal	
KO	KA.1215.02	Diverse Sakralgegenstände gemäss Verzeichnis	223	lokal	



KO	KG.1215.01	Alter Weg Seelisberg-Stans, hist. Verkehrsweg	diverse	national	
KO	KG.1215.02	Seelisberg-Treib, hist. Verkehrsweg	diverse	national	
KO	KG.1215.03	Seelisberg-Stans, Strasse von 1874	diverse	national	
KO	KG.1215.04	Arch. Zone Fährstelle Treib	diverse	regional	
KO	KG.1215.05	Arch. Zone Frutterhofstatt	diverse	regional	
KO	KG.1215.06	Arch. Zone Hofstatt in der Gruob	374,376	regional	
KO	KG.1215.07	Arch. Zone Kirchhof Seelisberg	223	regional	
KO	KG.1215.08	Arch. Zone Schlösschen Beroldingen	583	regional	
KO	KG.1215.09	Arch. Zone Schweig, Geissweg	411, 431	regional	
KO	KG.1215.10	Arch. Zone Unter Buchholz	27,29	regional	
KO	KG.1215.11	Arch. Zone Wallfahrtskapelle Maria Sonnenberg	301	regional	
KO	KG.1215.12	Dorfbild Oberdorf	diverse	lokal	
KO	KG.1215.13	Treib-Seelisberg-Bahn	90,91,92	lokal	
KO	KG.1215.15	Ober Frutt-Plattenzug/-Teifenzug (Dräckzug), hist. Verkehrsweg	512	lokal	
KO	KG.1215.16	Treib-Seelisberg; Strasse von 1872-74, hist. Verkehrsweg	diverse	regional	
ZP = Nutzungsplan / BZO = Bau- und Zonenordnung				G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund	



Naturobjekte

BZO Nr.	Inventar-Nummer	Objekt	KTN	Einstufung	
NS 1	F 02	Feuchtwiese, Erlig/Grossweid	80,8 2,85, 86	lokal	G
NS 2	O 01 / F 02	Obstgarten, Untere Rüti	96,9 7, 116, 117	lokal	G
NS 3	W 01 / W 04	Trockenwiese, Stöck Rüti	97,9 9,10 7	kantonal	K
NS 4	W 02	Trockenwiese, Stöck	99	lokal	G
NS 5	F 10	Feuchtwiese, Schwandli	2,5	lokal	G
NS 6	F 04	Feuchtwiese, Schwandli Süd	3,4,6	lokal	G
NS 7	W 08	Trockenwiese, Obfrutt	445, 446	lokal	G
NS 8	W 30	Waldlichtung, Schwandli	512	lokal	G
NS 9	W 21	Trockenwiese, SE Schwandli	411, 512	lokal	G
NS 10	W 06	Felsvegetation, Ober Schwand	519	lokal	G
NS 12	S 01 / F 07	Seelisberger-Seeli	diver se	kantonal	K
NS 13	S 02 / F 08	Wijer-Seeli	443, 454, 681, 745	kantonal	K
NS 14	W 03 / H 02	Trockenwiese, Waldweidli	293, 487, 501	lokal	G



NO 2	NO.1215.11	Trockenmauer Schwanden / Aerlig /Treibport	diverse	lokal	G
NO 4	NO.1215.12	Erratische Blöcke Obere Rüti	103, 115, 131	lokal	G
NO 5	NO.1215.13	Gehölzgruppe Stöck	99	lokal	G
NO 6/7	NO.1215.16	Trockenmauern Frutt / Ob. Frutt/ Butzen	diverse	lokal	G
NO	NO.1215.06	Teufelsmünster, Geologische Formation	293	lokal	G
NO 9	NO.1215.17	Gehölzgruppe Wald	503 / 481	lokal	G
NO 10	NO.1215.06	Geologische Formation Hunds-Chopf	293	lokal	G
NO	NO.1215.05	Erratischer Block, Untere Rüti	diverse	lokal	
NO	No.1215.14	Trockenmauern Schwaden/Eggen	diverse	lokal	
NO	NO.1215.15	Baumhecke Frachig/Zingel	218, 222	lokal	
ZP = Nutzungsplan / BZO = Bau- und Zonenordnung				G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund	



Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel: **ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT**

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

Artikel 2 Vorbehaltenes Recht

2. Kapitel: **ORGANISATION**

Artikel 3 Gemeindeversammlung

Artikel 4 **Gemeinderat**

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 5 Gliederung des Gemeindegebiets

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 6 Arten

Artikel 7 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

Artikel 8 Kernzone

Artikel 9 Wohnzone W2a

Artikel 10 Wohnzone W2b

Artikel 11 Wohnzone W2b

Artikel 12 Wohn- und Gewerbezone

Artikel 13 Gewerbezone

Artikel 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Artikel 15 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Artikel 16 Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Event-Center

Artikel 17 Verkehrsflächen

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

Artikel 18 Landwirtschaftszone

Artikel 19 Reservezone



4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

- Artikel 20** lokale Naturschutzzone
- Artikel 21** lokale Landschaftsschutzzone
- Artikel 22** regionale und nationale Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete
- Artikel 23** Natur- und Kulturobjekte
- Artikel 24** Gefahrenzone
- Artikel 25** Gewässerraumzone
- Artikel 26** Abbau- und Deponiezone

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen (ES)**

- Artikel 27** Zuordnung

4. Kapitel: **WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND ERSCHLIESSUNG**

1. Abschnitt: **Hinweis auf das kantonale Recht**

- Artikel 28** Hinweis auf das PBG

2. Abschnitt: **Ergänzende Vorschriften**

- Artikel 29** Quartierplan, Quartiergestaltungsplan
- Artikel 30** Information über Baulinien

5. Kapitel: **ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

- Artikel 31** Hinweis auf das PBG

2. Abschnitt: **Ergänzende Bauvorschriften der Gemeinde**

1. Unterabschnitt: **Verweise**

- Artikel 32** Abstandsvorschriften
- Artikel 33** Baubegriffe und Messweisen
- Artikel 34** Stand der Technik



2. Unterabschnitt: **Grenz- und Gebäudeabstand**

- Artikel 35** Grenzabstand a) Grundsatz
Artikel 36 b) Mehrlängenzuschlag
Artikel 37 c) verkürzter Grenzabstand
Artikel 38 Gebäudeabstand

3. Unterabschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

- Artikel 39** Gebäudelänge
Artikel 40 Gesamthöhe (Gebäudehöhe)
Artikel 41 Untergeschoss
Artikel 42 Dachgeschoss
Artikel 43 vorspringende Gebäudeteile

4. Unterabschnitt: **Ausnützungsziffer**

- Artikel 44** Begriff
Artikel 45 Anrechenbare Geschossfläche
Artikel 46 nicht anrechenbare Geschossfläche
Artikel 47 anrechenbare Landfläche
Artikel 48 Ausnützungstransport

5. Unterabschnitt: **Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung**

- Artikel 49** Orts- und Landschaftsbild
Artikel 50 architektonische Gestaltung
a) Grundsatz
Artikel 51 b) Dachgestaltung
Artikel 52 c) Dachaufbauten
Artikel 53 Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben

6. Unterabschnitt: **Umgebungsgestaltung**

- Artikel 54** Grundsatz
Artikel 55 Abgrabungen und Aufschüttungen
Artikel 56 Entsorgungseinrichtungen



7. Unterabschnitt: **Weitere Bauvorschriften der Gemeinde**

- Artikel 57** hindernisfreies Bauen
Artikel 58 Kinderspielplätze
Artikel 59 Abstellplätze a) notwendige Anzahl Abstellplätze
Artikel 60 b) Gestaltung der Abstellplätze und Zufahrten

6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

- Artikel 61** Hinweis auf das PBG

7. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

1. Abschnitt: **Bewilligungspflicht, Meldepflicht**

- Artikel 62** Hinweis auf das PBG
Artikel 63 Baubewilligungspflicht
Artikel 64 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen
Artikel 65 Meldepflicht

2. Abschnitt: **Bewilligungsverfahren**

- Artikel 66** Grundsatz
Artikel 67 Projektänderungen
Artikel 68 Formlose Anfrage
Artikel 69 Baukontrolle

8. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

- Artikel 70** Rechtspflege
Artikel 71 Kosten und Gebühren

9. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- Artikel 72** Hängige Baugesuche
Artikel 73 Aufhebung bisherigen Rechts
Artikel 74 Genehmigung und Inkrafttreten



-
- Anhang 1** Tabelle über besondere Regeln für die einzelnen Zonen
 - Anhang 2** lokale Naturschutzzonen
 - Anhang 3** lokale Landschaftsschutzzonen
 - Anhang 4** Kulturobjekte
 - Anhang 5** Naturobjekte