



GEMEINDE
ATTINGHAUSEN

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Attinghausen (BZO)

vom 28. November 2022
in Kraft seit 1. April 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kapitel:	ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT	7
Artikel 1	Zweck und Geltungsbereich	7
Artikel 2	Vorbehaltenes Recht	7
2. Kapitel:	ORGANISATION	7
Artikel 3	Gemeindeversammlung	7
Artikel 4	Gemeinderat	8
Artikel 5	Baukommission	8
	a) Zusammensetzung und Wahl	8
Artikel 6	b) Aufgaben	8
3. Kapitel:	NUTZUNGSPLAN	8
1. Abschnitt:	Zonenarten	8
Artikel 7	Gliederung des Gemeindegebiets	8
2. Abschnitt:	Bauzonen	9
1. Unterabschnitt:	Bauzonen im Talboden	9
Artikel 8	Arten	9
Artikel 9	Kernzone (K)	9
Artikel 10	Wohnzonen (W)	9
Artikel 11	Wohn- und Gewerbebezonen (WG)	10
Artikel 12	Gewerbebezonen (GE)	10
Artikel 13	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	10
Artikel 14	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	11
Artikel 15	Freihaltezone (FZ)	12
Artikel 16	Verkehrsflächen (VF)	12
2. Unterabschnitt:	Bauzone Brüsti	12
Artikel 17	Zulässige Bauten, Erschliessungskosten und besondere Vorschriften	12
Artikel 18	Ausnützung und Empfindlichkeitsstufe	12
Artikel 19	Massvorschriften	12
Artikel 20	Bauweise	13
Artikel 21	Ausnahmen	13
Artikel 22	Besondere Bestimmungen für das Baubewilligungsverfahren	13
3. Unterabschnitt:	Vertragliche Bauverpflichtung	13
Artikel 23	Voraussetzung für die Einzonung	13
3. Abschnitt:	Nichtbauzonen	13
Artikel 24	Landwirtschaftszone	13
Artikel 25	Reservezonen	13

4. Abschnitt:	Weitere Zonen.....	14
Artikel 26	Schutzzonen	14
	a) Grundsatz	14
Artikel 27	b) lokale Naturschutzzonen.....	14
Artikel 28	c) lokale Ortsbildschutzzone	14
Artikel 29	Deponiezone	14
Artikel 30	Abbauzone.....	15
Artikel 31	Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht.....	15
Artikel 32	Gefahrenzone	15
Artikel 33	Gewässerraumzone.....	16
Artikel 34	Grundwasser- und Quellschutzzone	16
5. Abschnitt:	Empfindlichkeitsstufen.....	16
Artikel 35	Zuordnung	16
6. Abschnitt:	Zuständigkeit und Verfahren.....	16
Artikel 36	Zuständigkeit	16
Artikel 37	Verfahren.....	16
4. Kapitel:	SONDERNUTZUNGSPLÄNE	17
1. Abschnitt:	Übersicht	17
Artikel 38	Begriff	17
Artikel 39	Arten.....	17
2. Abschnitt:	Baulinien.....	17
Artikel 40	Begriff und Inhalt.....	17
Artikel 41	Zuständigkeit, Verfahren	18
Artikel 42	Wirkung und Zulässigkeit	18
Artikel 43	Dauer	18
3. Abschnitt:	Quartierpläne. Quartiergestaltungspläne	18
Artikel 44	Begriff und Inhalt.....	18
Artikel 45	Sonderbauvorschriften.....	19
Artikel 46	Zuständigkeit	19
Artikel 47	Verfahren.....	19
Artikel 48	Änderung von Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen	20
5. Kapitel:	ERSCHLIESSUNG	20
Artikel 49	Hinweis auf das PBG.....	20
6. Kapitel:	ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
1. Abschnitt:	Kantonale Bauvorschriften.....	20
Artikel 50	Baureife	20
Artikel 51	Sicherheit und Gesundheit	20
Artikel 52	Anforderungen an den Energieverbrauch	21

Artikel 53	Verkehrssicherheit	21
Artikel 54	Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben	21
Artikel 55	Schutz vor Naturgefahren	22
Artikel 56	Immissionsschutz	22
Artikel 57	Duldung öffentlicher Einrichtungen	22
2. Abschnitt:	Ergänzende Bauvorschriften der Gemeinde	22
Artikel 58	Offene Bauweise	22
Artikel 59	Reiheneinfamilienhäuser	22
Artikel 60	Hochhäuser	23
Artikel 61	Abgrabungen und Aufschüttungen	23
Artikel 62	Feuerstellen	23
Artikel 63	Spielplätze	23
Artikel 64	Abstellplätze	23
	a) Grundsatz	23
Artikel 65	b) bestehende Bauten und Anlagen	24
Artikel 66	c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen	24
Artikel 67	d) Ersatzabgabe	24
Artikel 68	Vorkehren für hindernisfreies Bauen	24
Artikel 69	Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung	25
Artikel 70	Umgebungsgestaltung	25
Artikel 71	Entsorgungseinrichtungen	25
3. Abschnitt:	Abstandsvorschriften	25
Artikel 72	Bauten und Anlagen an Fliessgewässern	25
Artikel 73	Bauten und Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen	26
Artikel 74	Bauten und Anlagen am Wald	26
4. Abschnitt:	Ausmass von Gebäuden	26
1. Unterabschnitt:	Begriffe	26
Artikel 75	Baubegriffe und Messweisen	26
2. Unterabschnitt:	Ausmass von Gebäuden	40
Artikel 76	Gebäudelänge	40
Artikel 77	Gesamthöhe	41
Artikel 78	Anrechenbare Geschosszahl	41
Artikel 79	Lukarnen und dergleichen	41
3. Unterabschnitt:	Grenzabstand	41
Artikel 80	Grundabstand	41
Artikel 81	Mehrlängenzuschlag	41
Artikel 82	Mehrhöhenzuschlag	42
Artikel 83	Verminderter Grenzabstand	42
	a) bei bestimmten Gebäudearten	42
Artikel 84	b) bei vorspringenden Gebäudeteilen	42
Artikel 85	Herabsetzung durch private Vereinbarung	42
4. Unterabschnitt:	Gebäudeabstand	42

Artikel 86	Begriff und Messweise	42
Artikel 87	Abstand zu bestehenden Bauten	43
Artikel 88	Herabsetzung durch private Vereinbarung	43
5. Unterabschnitt:	Gemeinsame Bestimmungen für den Grenz- und den Gebäudeabstand	43
Artikel 89	Vorbehalt kantonaler Abstandsvorschriften	43
Artikel 90	Aussendämmungen	43
6. Unterabschnitt:	Ausnützungsziffer	43
Artikel 91	Begriff und Berechnungsformel	43
Artikel 92	Anrechenbare Bruttogeschossfläche	44
Artikel 93	Anrechenbare Landfläche	44
Artikel 94	Ausnützungstransport	44
Artikel 95	Rechtliche Sicherung	45
Artikel 96	Ausnützungspflicht	45
7. Kapitel:	AUSNAHMEN	45
Artikel 97	Ausnahmen innerhalb der Bauzone	45
Artikel 98	Ausnahmen ausserhalb der Bauzone	45
Artikel 99	Auflagen und Bedingungen	45
8. Kapitel:	FORMELLES BAURECHT	45
1. Abschnitt:	Baubewilligungspflicht	45
Artikel 100	Bewilligungspflichtige Tatbestände	45
Artikel 101	bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	46
Artikel 102	Meldepflicht	46
2. Abschnitt:	Baubewilligungsverfahren	46
Artikel 103	Baugesuch	46
Artikel 104	Auflage- und Einspracheverfahren	47
Artikel 105	Vereinfachtes Verfahren	47
Artikel 106	Entscheid	47
	a) Grundsatz, Behandlungsfrist	47
Artikel 107	b) Bedingungen und Auflagen	48
Artikel 108	c) Koordination	48
Artikel 109	d) Zustimmung des Kantons	48
Artikel 110	e) Wirkung und Haftungsausschluss	48
Artikel 111	f) Persönliche und zeitliche Geltung	48
Artikel 112	g) Anmerkung im Grundbuch	48
Artikel 113	Baubeginn	49
Artikel 114	Verantwortliche Personen	49
3. Abschnitt:	Weitere Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren	49
Artikel 115	Projektänderungen	49
Artikel 116	Vorentscheid	49
Artikel 117	Formlose Anfrage	49

9. Kapitel:	BAUPOLIZEI.....	50
Artikel 118	Baukontrolle	50
Artikel 119	Zutrittsrecht.....	50
Artikel 120	Mitwirkungspflicht	50
Artikel 121	Baustopp, Benützungsverbot.....	50
Artikel 122	Wiederherstellung, Ersatzvornahme.....	50
Artikel 123	Strafen, Zuständigkeit	51
10. Kapitel:	RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN.....	51
Artikel 124	Rechtspflege	51
Artikel 125	Kosten und Gebühren	51
11. Kapitel:	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	51
Artikel 126	Besitzstandsgarantie	51
Artikel 127	Hängige Baugesuche	52
Artikel 128	Aufhebung bisherigen Rechts	52
Artikel 129	Genehmigung und Inkrafttreten	52
Anhang 1.....		53
Tabelle über besondere Regeln für die einzelnen Zonen		53
Anhang 2.....		54
Inventar der lokalen Kulturgüter		54
Anhang 3.....		55
Inventar der lokalen Naturobjekte.....		55
Anhang 4.....		56
Inventar der lokalen Naturschutzzonen		56

BAU- UND ZONENORDNUNG DER GEMEINDE ATTINGHAUSEN (BZO)¹

(vom 28. November 2022)

Die Gemeindeversammlung Attinghausen,

gestützt auf Artikel 17 Absatz 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)², auf das Reglement zum PBG (RPBG)³ und auf Artikel 110 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Uri (KV)⁴,

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 Attinghausen. 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);
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse IVTH);
- c) das PBG;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG.

2. Kapitel: ORGANISATION

Artikel 3 Gemeindeversammlung

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

¹ Die grau unterlegten Bestimmungen entstammen, redaktionell teilweise leicht angepasst, dem PBG bzw. dem RPBG. Sie sind nicht eigenständiges Recht der Gemeinde, sondern dienen der Information, der Vollständigkeit und der Lesbarkeit der BZO.

² RB 40.1111

³ RB 40. 1115

⁴ RB 1.1101

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

Artikel 4 Gemeinderat

¹Der Gemeinderat erfüllt die Aufgaben, die ihm die BZO ausdrücklich überträgt.

²Er übt die Aufsicht über die Baukommission aus und ist Beschwerdeinstanz gegenüber Verfügungen der Baukommission, sofern die Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege nichts anderes bestimmt.

³Der Gemeinderat bestimmt das Sekretariat der Baukommission.

Artikel 5 Baukommission a) Zusammensetzung und Wahl

¹Die Gemeindeversammlung wählt das Präsidium und drei Mitglieder. Der Gemeinderat delegiert das vierte Mitglied aus seiner Mitte.

²Die Bauabteilung übernimmt das Sekretariat.

³Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.

Artikel 6 b) Aufgaben

¹Die Baukommission ist die Baubehörde der Gemeinde. Sie vollzieht das übergeordnete und das gemeindliche Bau- und Planungsrecht, soweit nicht ausdrücklich eine andere Behörde zuständig ist.

²Sie kann Fachexpertinnen oder Fachexperten beiziehen und Gutachten einholen, wenn ein Bauvorhaben das erfordert. Die Bauherrschaft ist vorher anzuhören.

3. Kapitel: NUTZUNGSPLAN

1. Abschnitt: Zonenarten

Artikel 7 Gliederung des Gemeindegebiets

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

2. Abschnitt: **Bauzonen**

1. Unterabschnitt: *Bauzonen im Talboden*

Artikel 8 Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzonen (K);
- b) Wohnzonen (W);
- c) Wohn- und Gewerbebezonen (WG);
- d) Gewerbebezonen (GE);
- e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- f) Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
- g) Freihaltezonen (FZ);
- h) Verkehrsflächen (VF).

Artikel 9 Kernzone (K)

¹Die Kernzone dient dem Zweck, die Zentrumsfunktion eines Ortsteils zu erhalten, auszubauen und neu zu schaffen. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten.

²Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig.

³Die zulässige Ausnützung beträgt minimal 0.5 und maximal 0.7.

⁴Erlaubt sind höchstens 3 Vollgeschosse. Die Baukommission kann die Geschosshöhe reduzieren und weitere Vorschriften über die Gestaltung verfügen, wenn Gründe des Ortsbildschutzes das gebieten.

⁵Die minimalen Grenzabstände betragen:

- a) für zweigeschossige Bauten 5 m;
- b) für dreigeschossige Bauten 6 m.

⁶Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung⁵.

Artikel 10 Wohnzonen (W)

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

²Die zulässige Ausnützung beträgt mindestens 0.4 und höchstens 0.6.

³Es sind höchstens 2 Vollgeschosse gestattet.

⁵ LSV; SR 814.41

⁴Der minimale Grenzabstand beträgt 5 m.

⁵Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Artikel 11 Wohn- und Gewerbezone (WG)

¹In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

²Die zulässige Ausnützung beträgt minimal 0.5 und maximal 0.7. Projekte mit einem Anteil an Betriebsräumen von mindestens 25 Prozent der Gesamtnutzfläche erhalten einen Bonus von 15 Prozent auf das Nutzungsmass.

³Erlaubt sind höchstens 3 Vollgeschosse. Die Baukommission kann die Geschosshöhe reduzieren und weitere Vorschriften über die Gestaltung verfügen, wenn Gründe des Ortsbildschutzes das gebieten.

⁴Die minimalen Grenzabstände betragen:

- a) für zweigeschossige Bauten 5 m;
- b) für dreigeschossige Bauten 6 m.

⁵Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Artikel 12 Gewerbezone (GE)

¹In der Gewerbezone sind Betriebe sowie dazugehörige Bauten und Anlagen zulässig. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

²Soweit die Gewerbezone das Gebiet «Eielen» umfasst, dient sie einzig der gewerblichen Nutzung der Kaverne «Eielen». Betrieblich bedingte Umbauten der Kaverne und der bestehenden Bauten sind zulässig. Zulässig sind die Lagerung von gefahrlosen Gütern sowie die dazu gehörenden Nebennutzungen. Die Baukommission kann weitere Nutzungen zulassen. Personalintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

³Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

⁴Die Baukommission bestimmt im Einzelfall die minimale und die maximale Ausnützung, Geschosshöhe, Gesamthöhe sowie den einzuhaltenden Grenzabstand. Sie berücksichtigt dabei die benachbarten Zonen sowie die betroffenen überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen.

Artikel 13 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

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 sie von untergeordneter Natur sind und die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen.

⁴Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

⁵Die Baukommission bestimmt im Einzelfall die minimale und die maximale Ausnützung, Geschosszahl, Gesamthöhe und den einzuhaltenden Grenzabstand. Sie berücksichtigt dabei die benachbarten Zonen sowie die betroffenen überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen.

⁶Die Gemeinde hat die in die Zone OE eingeteilten Grundstückflächen zu erwerben.

- a) wenn die Gemeinde diese für ihre Zwecke benötigt und das Land nicht auf andere Weise der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann (Pacht, Baurecht);
- b) wenn der Grundstückseigentümer dies verlangt. Erwirbt die Gemeinde im Falle von Buchstabe b) das Land nicht innert 3 Jahren, nachdem dies der Grundstückseigentümer verlangt hat, so fällt die Zuteilung in die Zone OE dahin, und das Land ist einer der benachbarten Zonen zuzuweisen.

Artikel 14 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

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.

³Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

⁴Die Baukommission bestimmt im Einzelfall die minimale und die maximale Ausnützung, Geschosszahl, Gesamthöhe und den einzuhaltenden Grenzabstand. Sie berücksichtigt dabei die benachbarten Zonen sowie die betroffenen überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen.

⁵Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet. Die natürliche Wildwasserschutzfunktion des Waldes darf nicht vermindert werden.

⁶Die Erweiterung bestehender oder die Schaffung neuer, umweltbelastender Funktionen sind nicht gestattet.

⁷Das ursprüngliche Landschaftsbild ist zu pflegen bzw. durch Rekultivierungen nach Möglichkeit wieder herzustellen.

Artikel 15 Freihaltezone (FZ)

¹Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und von Aussichtsanlagen 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.

Artikel 16 Verkehrsflächen (VF)

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.

2. Unterabschnitt: Bauzone Brüsti

Artikel 17 Zulässige Bauten, Erschliessungskosten und besondere Vorschriften

¹In der Bauzone Brüsti dürfen Wohn-, Ferien- und Clubhäuser, Herbergen und Gaststätten errichtet werden.

²Sie sind nach den folgenden besonderen Vorschriften zu erstellen.

Artikel 18 Ausnützung und Empfindlichkeitsstufe

¹Für die Bauzone Brüsti gilt keine Ausnützungsziffer. Die Baukommission hat im Einzelfall eine Mindestausnützung zu verfügen.

²Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Artikel 19 Massvorschriften

Es gelten die folgenden Massvorschriften:

- | | |
|---|--------|
| a) zulässige Gebäudelänge | 10.0 m |
| b) zulässige Gebäudelänge bei im Grundriss
oder in der Höhe versetzten Doppelhäusern | 15.0 m |
| c) zulässige ausgemittelte Gesamthöhe | 7.5 m |
| d) Grenzabstand | 5.0 m |

Artikel 20 Bauweise

¹Die Bauten und Bauteile sind so zu gestalten, dass sie eine befriedigende Gesamtüberbauung gewährleisten, insbesondere auch hinsichtlich der Materialien und der Farben.

²Es sind örtlich gebräuchliche Materialien zu verwenden.

Artikel 21 Ausnahmen

Für Ausnahmegewilligungen gelten die Bestimmungen nach Artikel 98 bis 100.

Artikel 22 Besondere Bestimmungen für das Baubewilligungsverfahren

¹Das Baugesuch muss neben den allgemeinen Angaben verbindliche Angaben über die Fassadenmaterialien, über die Art der Bedachung und die Aussenfarben enthalten.

²Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Wassergenossenschaft Brüsti das Trinkwasser für eine Baute oder Anlage in genügender Qualität und Menge garantiert.

3. Unterabschnitt: Vertragliche Bauverpflichtung

Artikel 23 Voraussetzung für die Einzonung

¹Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert fünf bis zehn Jahren zu überbauen.

²Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderats als ausgezont gilt.

³Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

3. Abschnitt: Nichtbauzonen

Artikel 24 Landwirtschaftszone

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

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

Artikel 25 Reservezonen

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 26 Schutzzonen a) Grundsatz

¹Schutzzonen dienen dem Schutz von:

- a) Bächen, Flüssen, Seen und ihren Ufern;
- b) besonders schönen sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvollen Landschaften;
- c) bedeutenden Ortsbildern, geschichtlichen Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmälern;
- d) Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

²Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die nach den besonderen Vorschriften für die betreffende Schutzzone erlaubt sind.

Artikel 27 b) lokale Naturschutzzonen

¹In lokalen Naturschutzzonen dürfen bestehende Bauten unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen sowie Neubauten sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung der geschützten Lebensräume notwendig sind und, gemessen am Schutzziel, die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigen. Besondere Vorschriften bleiben vorbehalten.

²Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen, Materialabbau und dergleichen), Entwässerungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen, die Aufforstung sowie das Erstellen von Drainagen in Feuchtgebieten sind zulässig, soweit sie den Schutzzielen nicht widersprechen.

³Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ist gestattet. Intensivierungsmassnahmen (Düngung) sind nicht zulässig.

Artikel 28 c) lokale Ortsbildschutzzone

¹Die Ortsbildschutzzone dient der Erhaltung und dem Schutz der Umgebung historischer und kirchlicher schutzwürdiger Bauten, die den Kern der Gemeinde darstellen.

²Sämtliche Bauten sind verboten. Vorbehalten bleiben Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.

³Das im Anhang 2 enthaltene Inventar der lokalen Kulturgüter ist nicht abschliessend. Es hat hinweisenden Charakter.

Artikel 29 Deponiezone

¹Die Deponiezone bezweckt, Abfälle ordnungsgemäss abzulagern.

²Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die für die Ablagerung und die damit verbundene Wiederaufbereitung von Abfällen oder für die Rekultivierung und die Nachnutzung des Geländes erforderlich sind.

³Nach Abschluss der Deponie sind nicht mehr zweckgebundene Bauten und Anlagen zu entfernen. Die Flächen sind aufgrund eines Gesamtkonzepts zu rekultivieren. Dieses muss bei Erteilung der Bewilligung vorgelegt werden.

⁴Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Nutzungsplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.

Artikel 30 Abbauzone

¹Die Abbauzone dient dem Abbau von mineralischen Stoffen, wie Stein, Kies, Sand und dergleichen.

²Zulässig sind Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb, der Zwischenlagerung oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen. Nicht mehr zweckgebundene Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

³Nach Abschluss des Abbaus sind die Flächen aufgrund eines Gesamtkonzepts zu rekultivieren. Dieses muss bei Erteilung der Bewilligung vorgelegt werden. Der Gemeinderat kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, die für den Abschluss und die Rekultivierung erforderlich sind. Er kann weitergehende Verträge mit der Betreiberin oder dem Betreiber abschliessen.

⁴Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Nutzungsplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.

Artikel 31 Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht

¹Als Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht gelten zusammenhängende Teilgebiete, 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 Quartiergestaltungsplan erstellt werden.

Artikel 32 Gefahrenzone

¹Gefahrenzonen 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.

²In 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.

³In 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.

⁴Bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone (gelb) sollen die Bauwilligen über die Gefahrensituation orientiert werden.

⁵Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

Artikel 33 Gewässerraumzone

¹Die Gewässerraumzone richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts und des Reglements zum PBG.

²Die Nutzung des Gewässerraums richtet sich nach dem Bundesrecht. Werden dabei die Abstandsvorschriften nach Artikel 91 oder 94 PBG unterschritten, bleibt die Ausnahmegewilligung der zuständigen Direktion vorbehalten.

³Handelt es sich um eine Gewässerraumzone, die die Bauzone überlagert, ist der Gewässerraum für die Ausnützung der Bauparzelle anrechenbar.

Artikel 34 Grundwasser- und Quellschutzzone

Für Bauten und Anlagen in der Grundwasser- und Quellschutzzone sind die Bestimmungen des eidgenössischen Gewässerschutzrechts sowie die darauf gestützten Schutzzonen und Schutzzonenreglemente massgebend.

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 35 Zuordnung

Der Nutzungsplan und Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung.

6. Abschnitt: **Zuständigkeit und Verfahren**

Artikel 36 Zuständigkeit

Die Gemeindeversammlung genehmigt den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.

Artikel 37 Verfahren

¹Der Nutzungsplan ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen.

²Innerhalb der Auflagefrist können schriftliche Einsprachen mit bestimmten Begehren und begründet beim Gemeinderat eingereicht werden.

³Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Gemeinderat darüber. Falls die Verständigung oder der Einspracheentscheid wesentliche Änderungen zur Folge hat, ist die öffentliche Auflage ganz oder teilweise zu wiederholen.

⁴Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege⁶.

4. Kapitel: **SONDERNUTZUNGSPLÄNE**

1. Abschnitt: **Übersicht**

Artikel 38 Begriff

¹Sondernutzungspläne regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Gemeinde. Sie ergänzen oder verfeinern die nutzungsplanerische Grundordnung.

²Sondernutzungspläne sind im Nutzungsplan der Gemeinde als Information einzutragen.

Artikel 39 Arten

Als Sondernutzungspläne gelten:

- a) Baulinien;
- b) Quartierpläne;
- c) Quartiergestaltungspläne.

2. Abschnitt: **Baulinien**

Artikel 40 Begriff und Inhalt

¹Baulinien bestimmen den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber vorhandenen oder geplanten öffentlichen Bauten, Anlagen, Nutzungen und Flächen.

²Sie sind insbesondere zulässig, um den Mindestabstand zu Verkehrsanlagen, Leitungen, Gewässern, Wäldern und dergleichen zu sichern.

³Die Baulinien können verbunden werden:

- a) mit Innenbaulinien, um die Bautiefe festzulegen;
- b) mit Niveaulinien, um das Verhältnis zur Höhenlage der bestehenden oder geplanten Baute oder Anlage festzulegen;
- c) mit der Vorschrift, den Bau auf die Linie zu stellen (Baufluchtlinie);

⁶ RB 2.2345

d) mit Spezialvorschriften über Ausladungen, Tiefbauten usw.

Artikel 41 Zuständigkeit, Verfahren

¹Der Gemeinderat ist zuständig, Baulinien zu verfügen. Mit der Verfügung ist der Zweck der Baulinie anzugeben.

²Baulinien sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen.

³Innerhalb der Auflagefrist können schriftliche Einsprachen mit bestimmten Begehren und begründet beim Gemeinderat eingereicht werden.

⁴Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Gemeinderat darüber. Falls die Verständigung oder der Einspracheentscheid wesentliche Änderungen zur Folge hat, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.

⁵Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege.

Artikel 42 Wirkung und Zulässigkeit

¹Baulinien gehen allen anderen Grenz- und Abstandsvorschriften vor. Unterschreiten sie diese, müssen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sein.

²Bauten und Anlagen, die vor der Baulinie stehen oder von ihr angeschnitten werden, dürfen nur unterhalten werden. Wird an ihrer Stelle ein Neubau errichtet, so ist dieser auf die Baulinie zurückzunehmen.

Artikel 43 Dauer

¹Baulinien zugunsten geplanter Bauten und Anlagen fallen dahin, wenn das geplante Werk nicht innerhalb fünf Jahren begonnen wird, seitdem die Baulinienverfügung rechtskräftig ist.

²Dahingefallene Baulinien können im ordentlichen Verfahren erneuert werden.

3. Abschnitt: **Quartierpläne. Quartiergestaltungspläne**

Artikel 44 Begriff und Inhalt

¹Der Quartierplan ordnet die Überbauung eines genau bezeichneten Gemeindeteils, der sich zur gesamthaften Erschliessung eignet. Er regelt die Erschliessung dieses Gebietes, indem er Strassen, Wege, Abstellflächen, Versorgungsleitungen und dergleichen sowie die entsprechenden Baulinien festlegt.

²Der Quartiergestaltungsplan bezweckt eine besonders gute Gesamtüberbauung, namentlich in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht. Zusätzlich zu den Elementen des Quartierplans regelt er:

- a) die Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Art und das Mass ihrer Nutzung;
- b) die Grenz- und Gebäudeabstände;
- c) die Grünflächen und Spielplätze,
- d) die Lage der Container, Kompostieranlagen, Kehrrechtgebunden usw.

³Sofern das sinnvoll und wirtschaftlich zumutbar ist, kann der Gemeinderat den Quartierplan oder den Quartiergestaltungsplan mit der Auflage verbinden, dass gemeinsame Anlagen erstellt werden, namentlich Parkieranlagen, Zivilschutzräume, Empfangsanlagen für Radio und Fernsehen, Heizanlagen oder ein gemeinsamer Anschluss an eine Fernheizanlage.

⁴Der Quartierplan und der Quartiergestaltungsplan bestehen mindestens aus einem Plan und aus Sonderbauvorschriften.

Artikel 45 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften müssen dem Ziel des Quartierplans oder des Quartiergestaltungsplans entsprechen und dürfen dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Unter diesen Voraussetzungen können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen.

Artikel 46 Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat erlässt Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne von sich aus oder auf Begehren der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

²Er muss einen Quartierplan oder einen Quartiergestaltungsplan erlassen, wenn die Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Bodens gehört, es begehrt und wenn die Voraussetzungen für einen Quartierplan oder für einen Quartiergestaltungsplan erfüllt sind.

³Antragsberechtigte Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer können der zuständigen Gemeindebehörde eigene, für den Gemeinderat unverbindliche Planentwürfe zur Beschlussfassung vorlegen.

Artikel 47 Verfahren

¹Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen.

²Innerhalb der Auflagefrist können schriftliche Einsprachen mit bestimmten Begehren und begründet beim Gemeinderat eingereicht werden.

³Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Gemeinderat darüber. Falls die Verständigung oder der Einspracheentscheid wesentliche Änderungen zur Folge hat, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.

⁴Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne sind erst gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt sind.

⁵Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

Artikel 48 Änderung von Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen

¹Um Quartierpläne oder Quartiergestaltungspläne aufzuheben oder zu ändern, ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Erlass. Bei geringfügigen Änderungen, die keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen berühren, kann der Gemeinderat auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichten, sofern alle direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Änderung zugestimmt haben.

²Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege.

5. Kapitel: **ERSCHLIESSUNG**

Artikel 49 Hinweis auf das PBG

Die Erschliessung und die damit verbundenen Kosten richten sich nach Artikel 64 - 77 PBG.

6. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 50 Baureife

¹Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn:

- a) der Nutzungsplan eine entsprechende Bebauung erlaubt;
- b) es hinreichend erschlossen ist oder wenn sichergestellt ist, dass es rechtzeitig hinreichend erschlossen wird.

²Ein Grundstück ist erschlossen, wenn entsprechend seiner Nutzung eine hinreichende Zufahrt und die nötigen Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung vorhanden sind.

³Zur Wasserversorgung gehören ausreichendes und einwandfreies Trinkwasser und, soweit zumutbar, ein genügender Löschschutz.

⁴Für grössere und noch weitgehend unüberbaute Grundstücke kann die Baukommission einen Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan verlangen, sofern die Überbauung erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, auf die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild erwarten lässt.

Artikel 51 Sicherheit und Gesundheit

¹Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen.

²Absatz 1 gilt auch für Aufzüge, Rolltreppen und andere Beförderungsanlagen für Personen und Waren, soweit nicht besondere Bestimmungen des Bundesrechts einen ausreichenden Schutz gewähren.

³Zum Wohnen und Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen.

⁴Bei Gefahr für die Gesundheit und die Sicherheit von Bewohnerinnen und Bewohnern oder von Dritten ist die Benützung der Baute zu verbieten. Massnahmen zur Beseitigung der Gefahr sind notfalls zu Lasten der Unterhaltspflichtigen zu treffen.

⁵Wo das PBG auf den Stand der Technik verweist, hat sich die Baukommission bei ihren Entscheidungen an den technischen Normen zu orientieren, die von gesamtschweizerischen öffentlichen und privaten Organisationen zum betreffenden Bereich aufgestellt worden sind.

⁶Das gilt insbesondere auch für die Höhe der Absturzsicherungen in Gebäuden und deren Umgebung.

⁷Die Baukommission kann private Organisationen und Fachleute zum Vollzug dieser Bestimmung beiziehen.

Artikel 52 Anforderungen an den Energieverbrauch

Neue Bauten und Anlagen sowie wesentliche Änderungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen dürfen in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie den Anforderungen des Energiegesetzes des Kantons Uri entsprechen.

Artikel 53 Verkehrssicherheit

¹Bauten, Anlagen oder Bepflanzungen dürfen weder den Verkehr behindern oder gefährden noch den Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigen.

²Ausmündungen und Ausfahrten auf Strassen sowie deren Erweiterung und gesteigerte Benützung sind so zu gestalten, dass sie den Verkehr nicht gefährden. Garagevorplätze und andere Abstellplätze sind so anzulegen, dass Fahrzeuge darauf Platz haben, ohne die öffentliche Verkehrsanlage in Anspruch zu nehmen.

³Ausmündungen und Ausfahrten auf Strassen sowie deren Erweiterung und gesteigerte Benützung bedürfen einer Bewilligung des jeweiligen Strassenhoheitsträgers oder der jeweiligen Strassenhoheitsträgerin.

Artikel 54 Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben

¹Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sowie Baugruben sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder auf- oder neu gebaut bzw. die begonnene Bauarbeit fortgesetzt wird.

²Die Baukommission hat die erforderlichen sichernden Massnahmen zu verfügen.

Artikel 55 Schutz vor Naturgefahren

¹Auf Grundstücken, die Naturgefahren besonders ausgesetzt sind, ist die Errichtung von Bauten, die zum Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind, je nach dem Grade der Gefahr, nur unter entsprechenden sichernden Bedingungen zu gestatten oder ganz zu verbieten. Dabei ist den Bedürfnissen der Land- und Forstwirtschaft Rechnung zu tragen.

²Dem Baugesuchsteller bleibt der Nachweis vorbehalten, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und der Zufahrt durch sichernde Massnahmen behoben ist.

³Vorbehalten bleiben weitergehende Einschränkungen, die sich aus einer Gefahrenzone nach diesem Gesetz ergeben.

Artikel 56 Immissionsschutz

¹Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen.

²Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

Artikel 57 Duldung öffentlicher Einrichtungen

¹Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben zu dulden, dass Verkehrssignale, Strassenschilder, Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten und ähnliche im öffentlichen Interesse liegende Anlagen auf ihrem Grundstück errichtet werden. Sie sind anzuhören, bevor ihr Grundstück beansprucht wird.

²Wesentlicher Schaden, der durch den Eingriff entstanden ist, ist zu ersetzen.

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

Artikel 58 Offene Bauweise

¹Im ganzen Gemeindegebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise.

²Doppeleinfamilienhäuser sind zulässig.

Artikel 59 Reiheneinfamilienhäuser

Reihenfamilienhäuser sind zulässig, sofern sie sinngemäss die Anforderungen an einen Quartiergestaltungsplan erfüllen und wenn sie:

- a) die maximale Gebäudelänge von 45 m nicht überschreiten;
- b) die zonengemässe Stockwerkzahl einhalten;
- c) die zonengemässe Ausnützung beachten.

Artikel 60 Hochhäuser

Hochhäuser sind im ganzen Gemeindegebiet unzulässig.

Artikel 61 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹Abgrabungen, mit denen Untergeschosse freigelegt werden, sind nur gestattet, wenn sie nicht mehr als untergeordnete Boden Anpassungen darstellen.

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 und Abgrabungen sind nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegenstehen.

Artikel 62 Feuerstellen

Feuerstellen müssen mit einer Funkenschutzvorrichtung versehen sein.

Artikel 63 Spielplätze

¹Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen mit sechs und mehr Wohneinheiten sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe der Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und zu erhalten.

²Die Spielplatzfläche muss insgesamt mindestens 12 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

³Sind die erforderlichen Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Diese beträgt 50 Prozent der mutmasslichen Kosten für den beanspruchten Boden und die Erstellung der Anlagen. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

Artikel 64 Abstellplätze a) Grundsatz

¹Bei neuen Bauten und Anlagen sowie bei wesentlichen Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe auf privatem Grund die für Fahrzeuge erforderlichen Abstellplätze zu erstellen und dauernd zu erhalten.

²Massgeblich ist die Nutzungsart, wie sie mit dem Bauentscheid bewilligt worden ist.

³Lässt sich die Nutzung eines Grundstücks nicht klar einer Nutzungsart zuordnen, ist sie der ähnlichsten Nutzungsart zuzuordnen.

⁴Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Abstellplätze gelten folgende Regeln:

- a) Bei Wohnbauten ist pro 70 m² Bruttogeschossfläche oder pro Wohnung ein Abstellplatz erforderlich. Dabei ist das schärfere der beiden Kriterien massgebend.
- b) Bei Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusergruppen sind mindestens 15 % allgemein zugängliche Abstellplätze für Besucher vorzusehen.
- c) Bei gewerblichen und industriellen Betrieben, öffentlichen Bauten und Werken setzt die Baukommission für motorisiertes Personal und Besucher die erforderliche Anzahl Abstellplätze im Einzelfall fest.

⁵Bei Überbauungen und Bauten mit grösserem Verkehrsaufkommen kann die Baukommission verlangen, dass zum Schutz der Freiflächen und vor übermässigen Immissionen ein Teil der Abstellplätze unterirdisch angelegt werden.

Artikel 65 b) bestehende Bauten und Anlagen

¹Bei Um-, Ersatz- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen bemisst sich die Zahl der Pflichtabstellplätze nach der beabsichtigten Veränderung.

²Vorhandene Parkplätze, die die Zahl der Pflichtabstellplätze für den unveränderten Gebäudeteil übersteigen, sind anzurechnen.

Artikel 66 c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen

¹Wenn überwiegende öffentliche Interessen es gebieten, kann die Baukommission darauf verzichten oder es untersagen, Abstellplätze zu erstellen.

²Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze tritt die Ersatzabgabe.

Artikel 67 d) Ersatzabgabe

Sind die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Diese beträgt 25 Prozent der mutmasslichen Kosten für den beanspruchten Boden und die Erstellung der Anlagen. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

Artikel 68 Vorkehren für hindernisfreies Bauen

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

²In Wohnüberbauungen und Geschäftshäusern sind die Bedürfnisse von Personen mit Behinderung angemessen zu berücksichtigen.

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

⁴Bei Umbauten und Nutzungsänderungen kann auf eine hindernisfreie Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder wenn denkmalpflegerische Gründe dagegen sprechen.

⁵Bei Parkplätzen von öffentlich zugänglichen Gebäuden sind ausreichend Parkfelder für Rollstuhlbenutzende in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen.

⁶Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

Artikel 69 Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung

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

²Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für Reklamen, Anschriften, Antennen, Bemalungen und dergleichen.

³Zu berücksichtigen sind dabei namentlich die architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen, die Wahl des Baumaterials, die Stellung der Baukörper sowie die Gestaltung der Umgebung.

Artikel 70 Umgebungsgestaltung

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

²Die Baukommission kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

Artikel 71 Entsorgungseinrichtungen

¹Die für die Entsorgung notwendigen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund zu erstellen und zu unterhalten (Container, Kompostieranlagen, Kehrrichtgebinde usw.).

3. Abschnitt: **Abstandsvorschriften**

Artikel 72 Bauten und Anlagen an Fliessgewässern

¹Der Raum entlang offener Fliessgewässer bezweckt, den Hochwasserschutz und die natürlichen Funktionen des Gewässers sicherzustellen. Andere Nutzungen sind zulässig, sofern sie diesen Zweck nicht beeinträchtigen. Der Zugang zu den Gewässern, um diese unterhalten zu können, muss in jedem Fall gewährleistet sein.

²Wo der Nutzungsplan oder Baulinien nicht einen grösseren Abstand verlangen, ist für Bauten und Anlagen gegenüber offenen Fliessgewässern ein Abstand von mindestens 6 Metern einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei Gewässereinschnitten ab der Böschungsoberkante und bei Dammbauten ab dem landseitigen Dammfuss.

³Die zuständige Direktion des Kantons kann Ausnahmegewilligungen erteilen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

Artikel 73 Bauten und Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen

¹Wo der Nutzungsplan oder Baulinien nicht einen grösseren Abstand verlangen, ist für Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 4 Metern einzuhalten. Der Abstand bemisst sich ab dem äussersten Anlageteil der Verkehrsfläche.

²Die zuständige Direktion des Kantons kann Ausnahmen entlang öffentlicher Verkehrsflächen des Kantons, der Gemeinderat solche entlang öffentlicher Verkehrsflächen der Gemeinde bewilligen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

³Bei Vorbauten jeder Art über öffentlichen Strassen und Plätzen müssen folgende lichte Durchgangshöhen eingehalten werden:

- a) 4.5 m über Strassen und Plätzen;
- b) 2.7 m über Trottoirs.

Artikel 74 Bauten und Anlagen am Wald

¹Wo der Nutzungsplan oder Baulinien nicht einen grösseren Abstand verlangen, ist für Bauten und Anlagen gegenüber der Waldgrenze ein Abstand von 20 Metern einzuhalten. Der Abstand bemisst sich ab dem äussersten Teil des Waldrands oder Waldgrundstücks.

²Die zuständige Direktion des Kantons kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

4. Abschnitt: Ausmass von Gebäuden

1. Unterabschnitt: Begriffe⁷

Artikel 75 Baubegriffe und Messweisen

¹Die Baubegriffe und die Messweisen richten sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), nach dem Reglement zum PBG und nach den folgenden Bestimmungen.

⁷ Die in diesem Artikel eingefügten Skizzen entstammen der IVHB bzw. dem RPBG. Sie sind nicht eigenständiges Recht der Gemeinde, sondern dienen der Information, der Vollständigkeit und der Lesbarkeit der BZO.

²Es bedeuten:

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

¹Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

²Bei besonderen Geländebedingungen, namentlich in topographisch ungünstigen Gebieten oder in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel, kann die Baukommission das massgebende Terrain entsprechend den konkreten Verhältnissen abweichend von Ziffer 1.1 hievon verfügen. Dies betrifft insbesondere die Gebiete entlang der Reuss- und der Allmendstrasse, der Feldstrasse und im Plätzli.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

¹Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

²Kleinbauten dürfen höchstens eine Grundfläche von 45 m², eine Fassadenhöhe von höchstens 3 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5 m aufweisen.

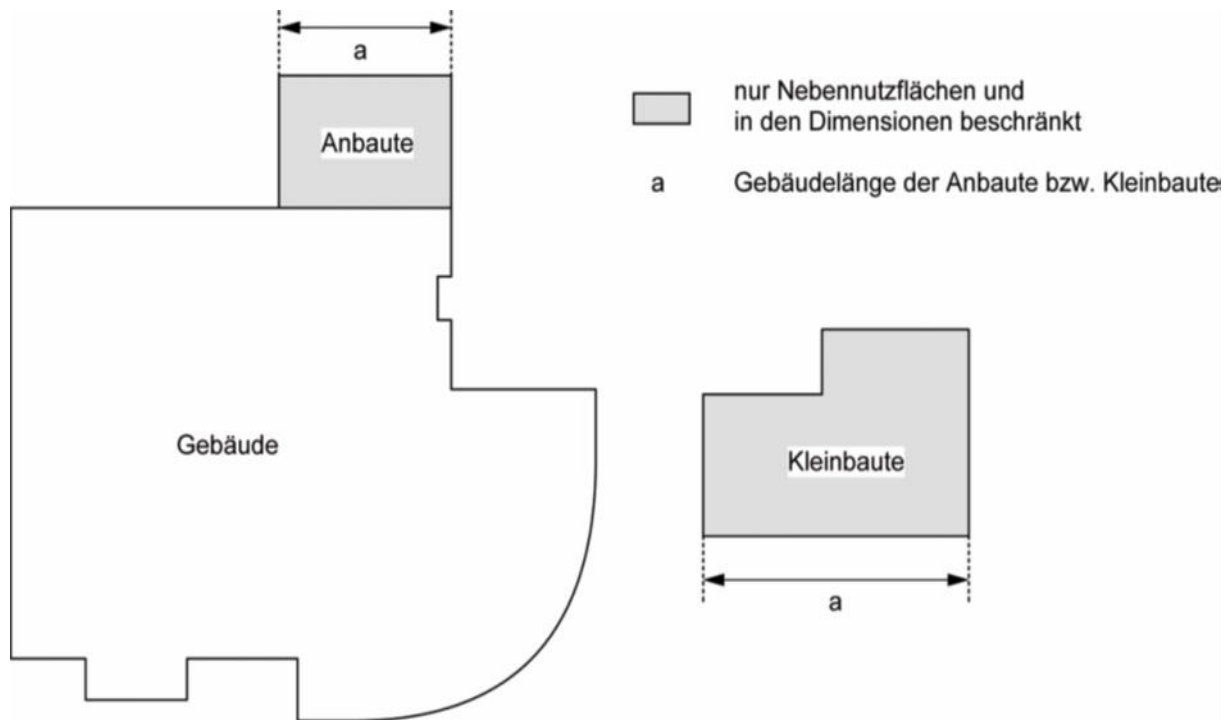
2.2.1 Kleinstbauten

Kleinstbauten sind Kleinbauten, deren Grundfläche höchstens 10 m² beträgt und im Übrigen die Ausmasse einer Kleinbaute einhält.

2.3 Anbauten

¹Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

²Anbauten dürfen höchstens eine Grundfläche von 45 m², eine Fassadenhöhe von höchstens 3 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5 m aufweisen. Sie dürfen in ihrer Grundfläche nicht grösser sein als das Hauptgebäude.



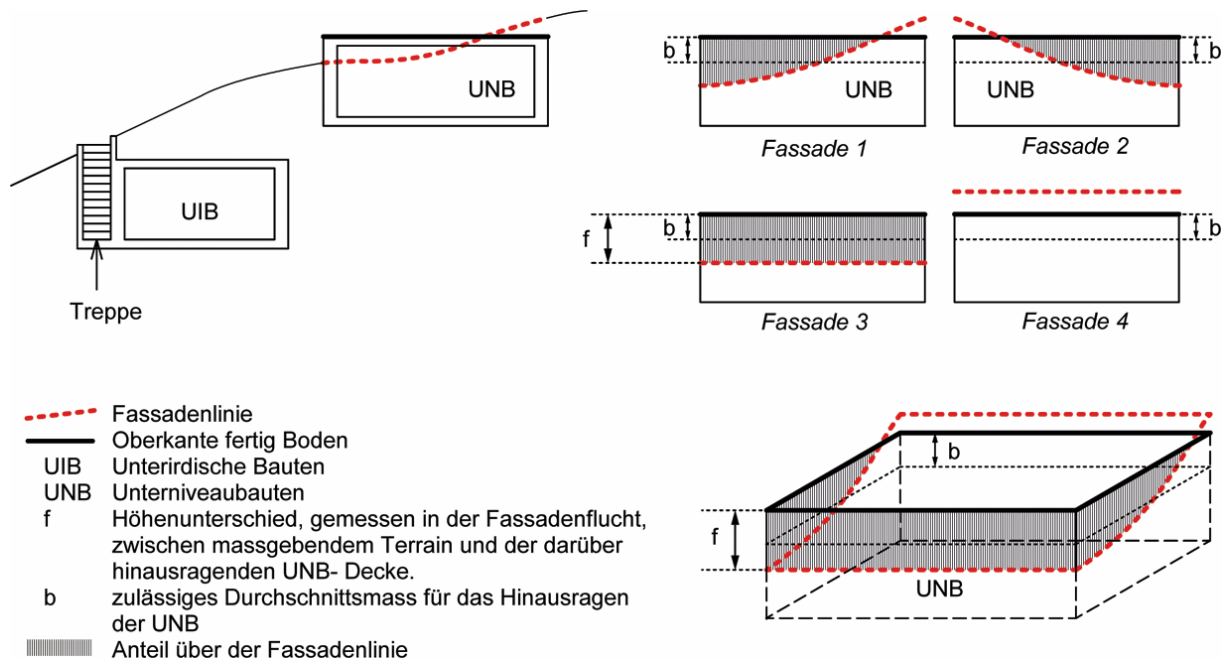
2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten

¹Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

²Unterniveaubauten dürfen im Durchschnitt höchstens 1 m und absolut höchstens 3 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

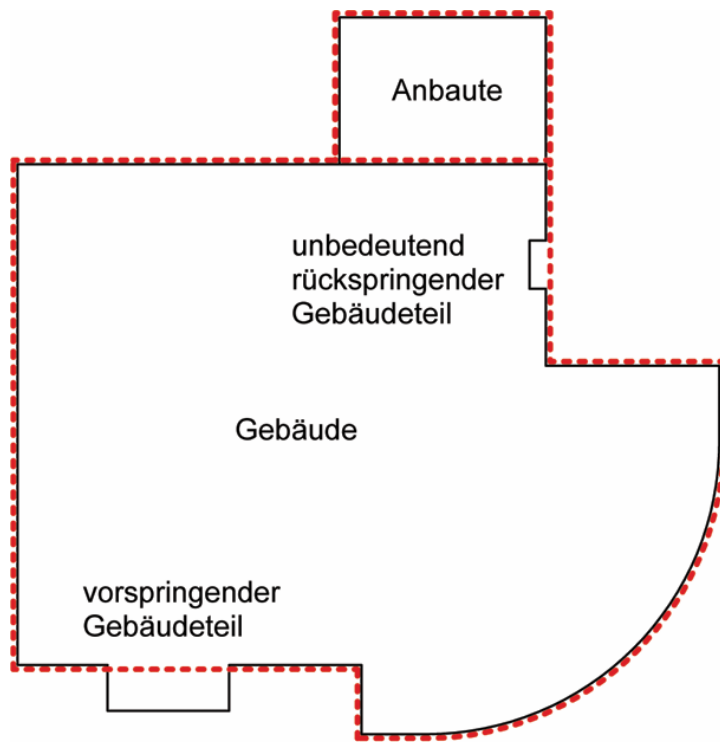
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

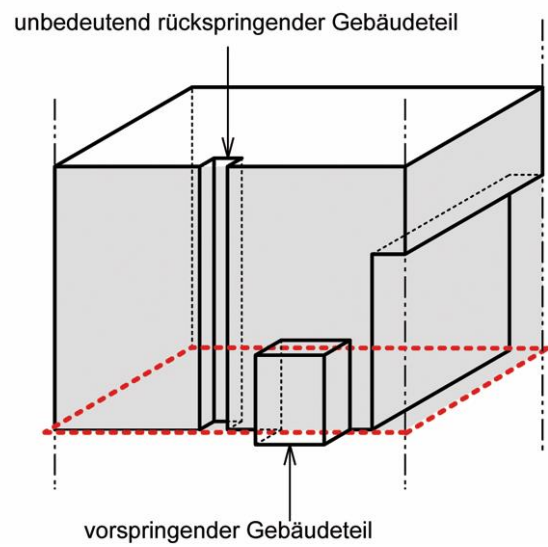
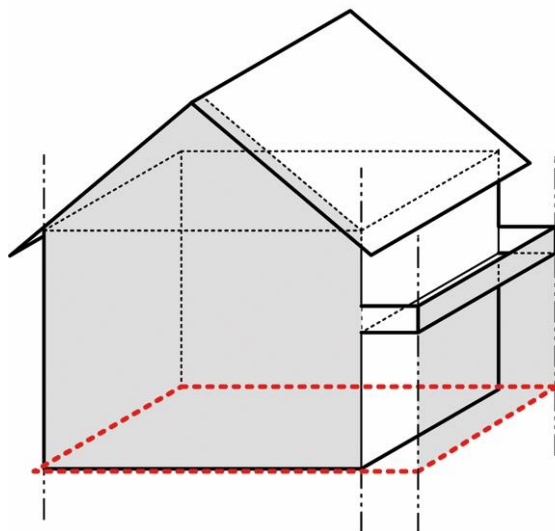
3.3 Projizierte Fassadenlinie

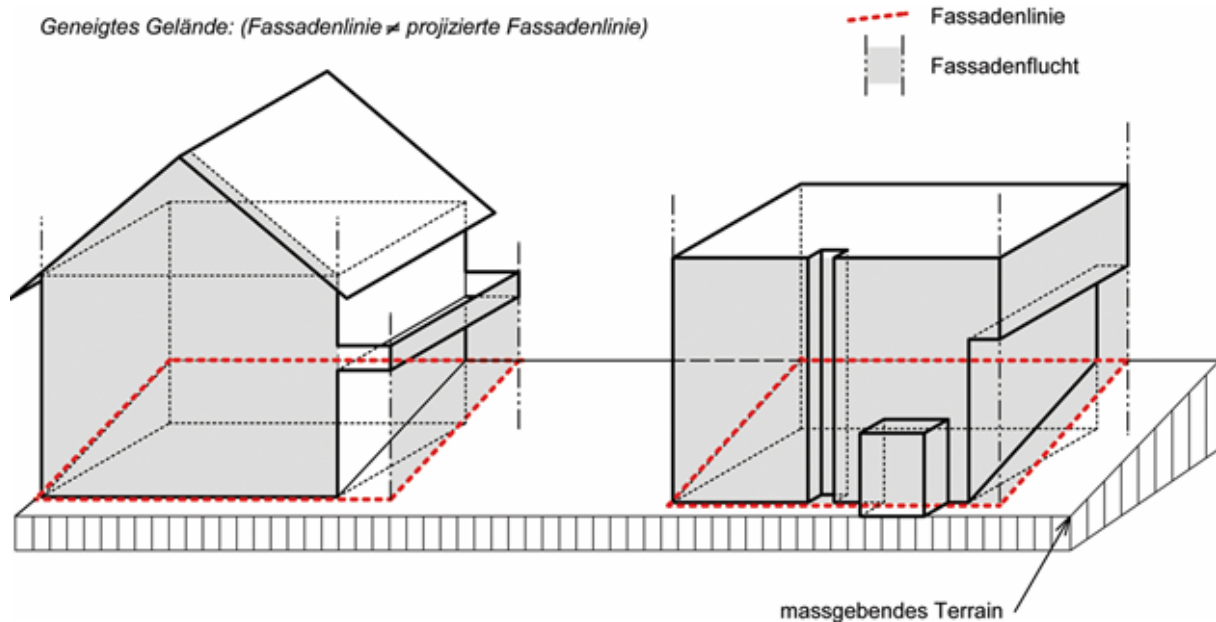
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



 projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



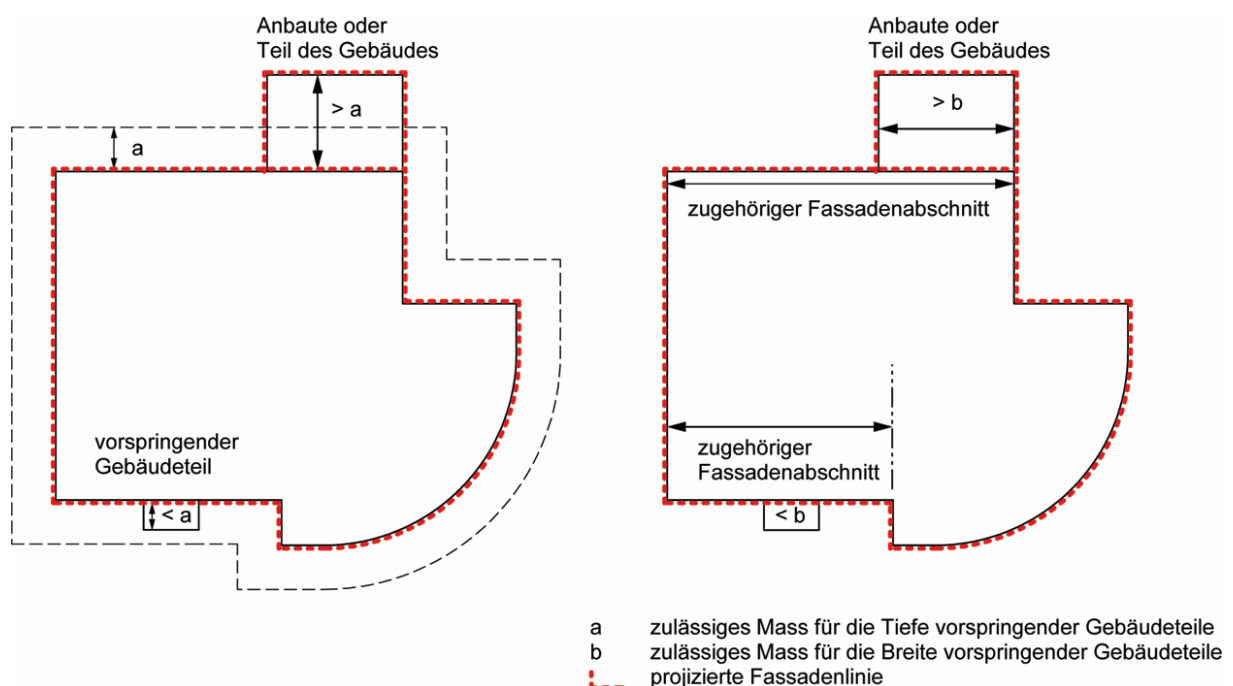


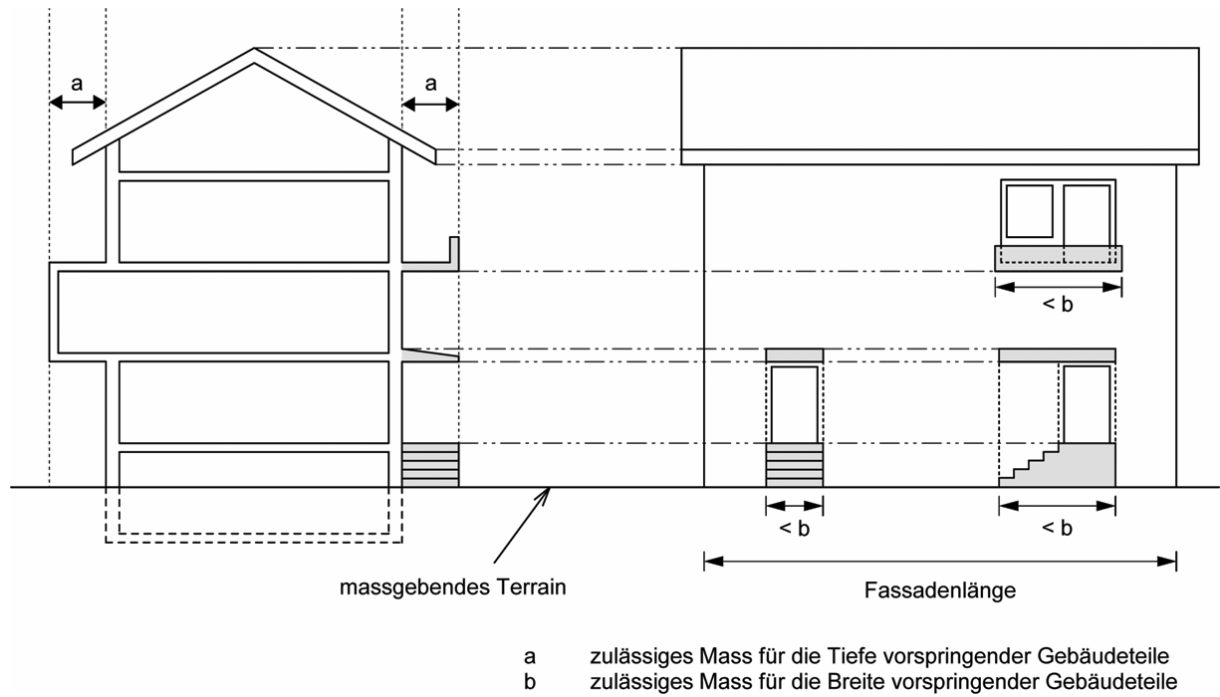
3.4 Vorspringende Gebäudeteile

¹Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenkapitels, nicht überschreiten.

²Als vorspringende Gebäudeteile gelten:

- Gebäudeteile, wenn sie höchstens 1 m tief und 2 m breit sind;
- Dachvorsprünge (einschliesslich der Dachrinne), wenn sie höchstens um 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen.

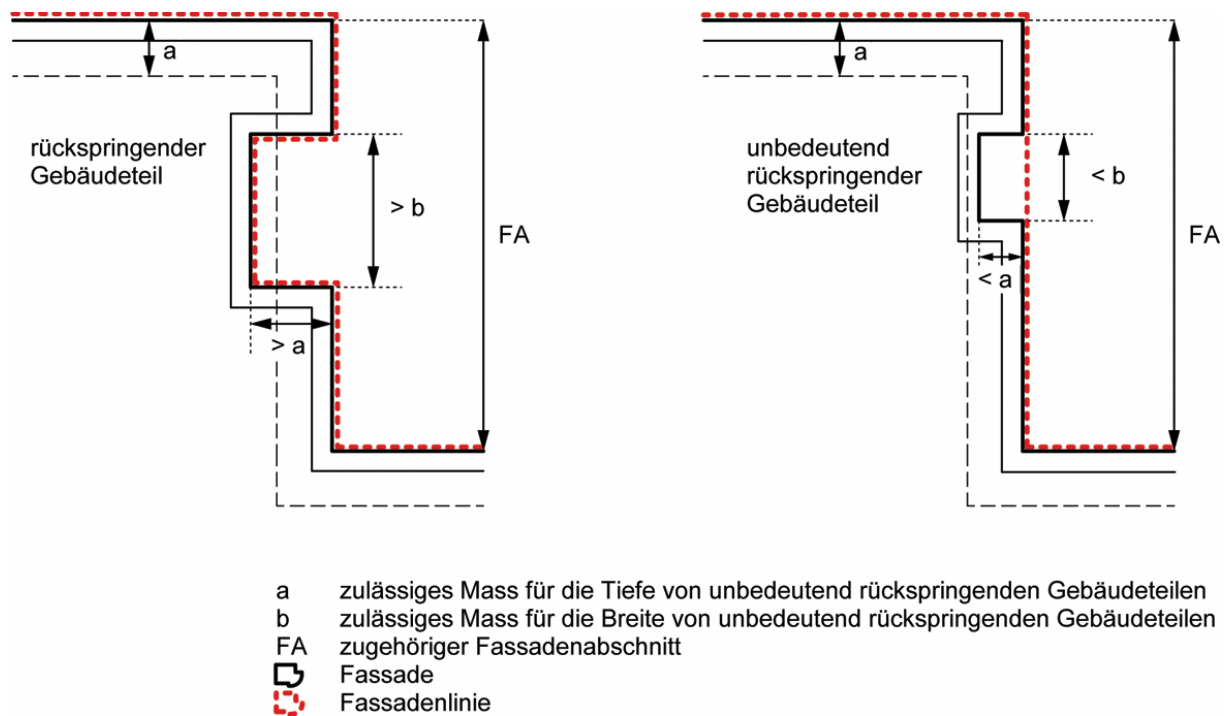




3.5 Rückspringende Gebäudeteile

¹Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

²Als unbedeutend rückspringende Gebäudeteile gelten solche, die höchstens 1 m tief und 2 m breit sind.



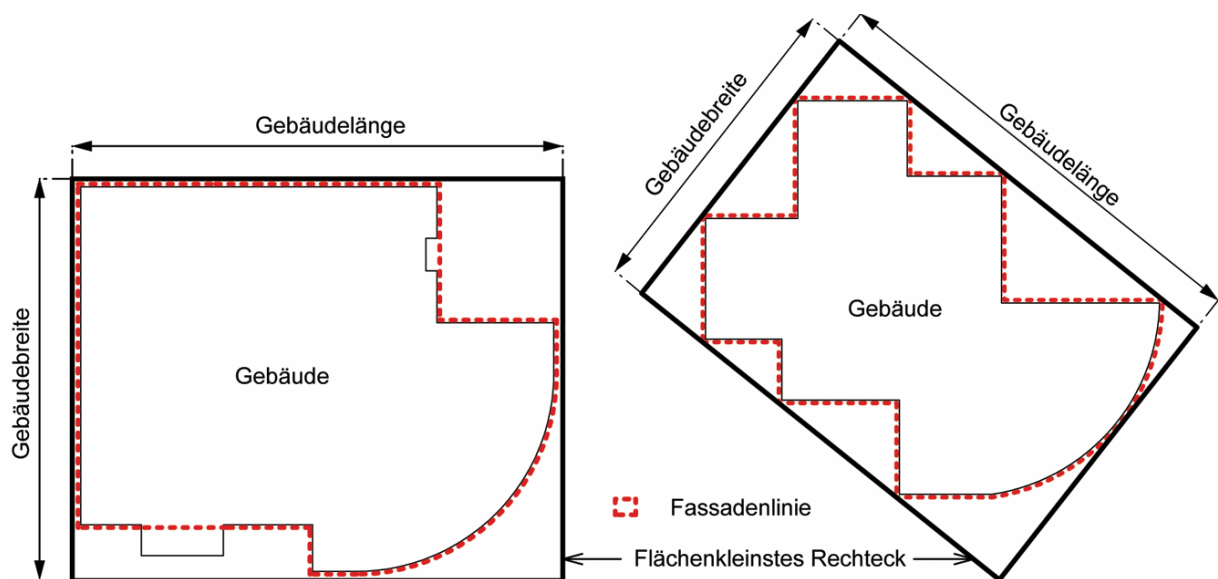
4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

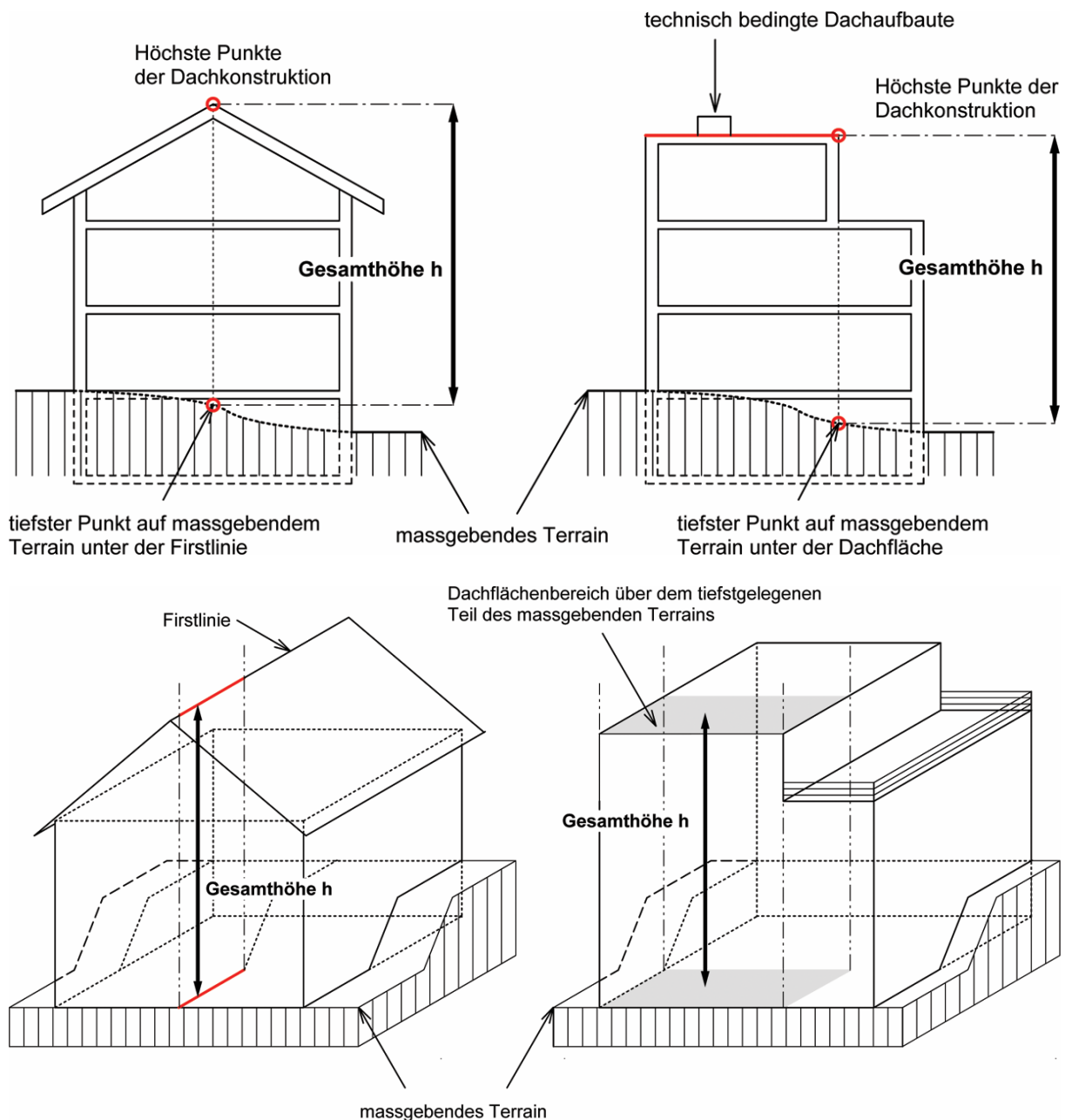
5.1 Gesamthöhe

¹Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dach-Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut.

²Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. dürfen die zulässige Gesamthöhe um höchstens 2 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.

³Die Baukommission kann im Rahmen von Absatz 2 auch andere Aufbauten bewilligen, wie Estriche, Dachterrassen und dergleichen, sofern diese nicht zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten eingerichtet werden können und architektonisch gut gestaltet sind. Auf Attikageschossen sind solche Aufbauten nur in Ausnahmefällen zulässig.

⁴Aufbauten sind möglichst zusammenzufassen.



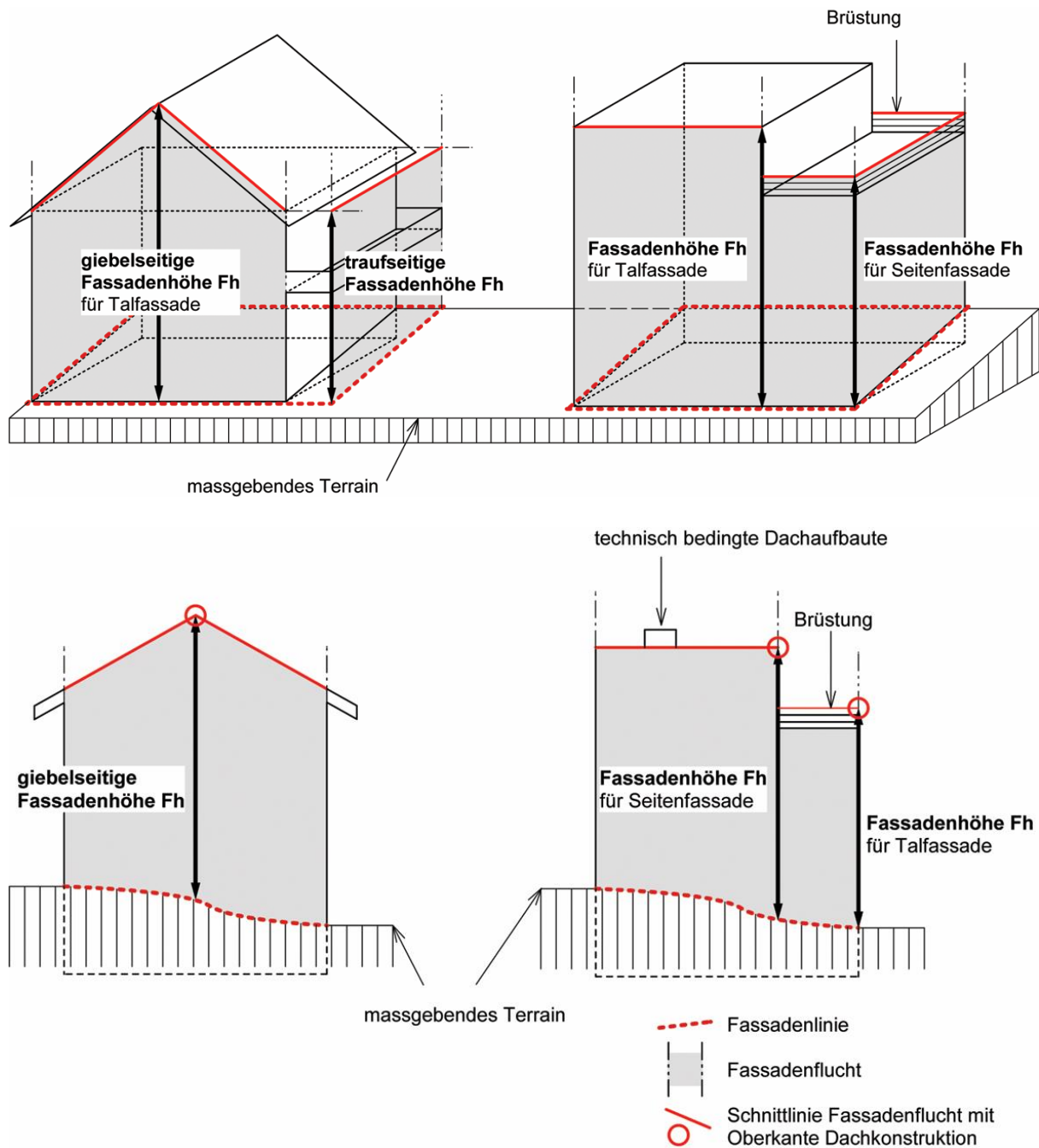
5.2 Fassadenhöhe

¹Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

²Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. dürfen die zulässige Fassadenhöhe um höchstens 2 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.

³Die Baukommission kann im Rahmen von Absatz 2 auch andere Aufbauten bewilligen, wie Estriche, Dachterrassen und dergleichen, sofern diese nicht zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten eingerichtet werden können und architektonisch gut gestaltet sind. Auf Attikageschossen sind solche Aufbauten nur in Ausnahmefällen zulässig.

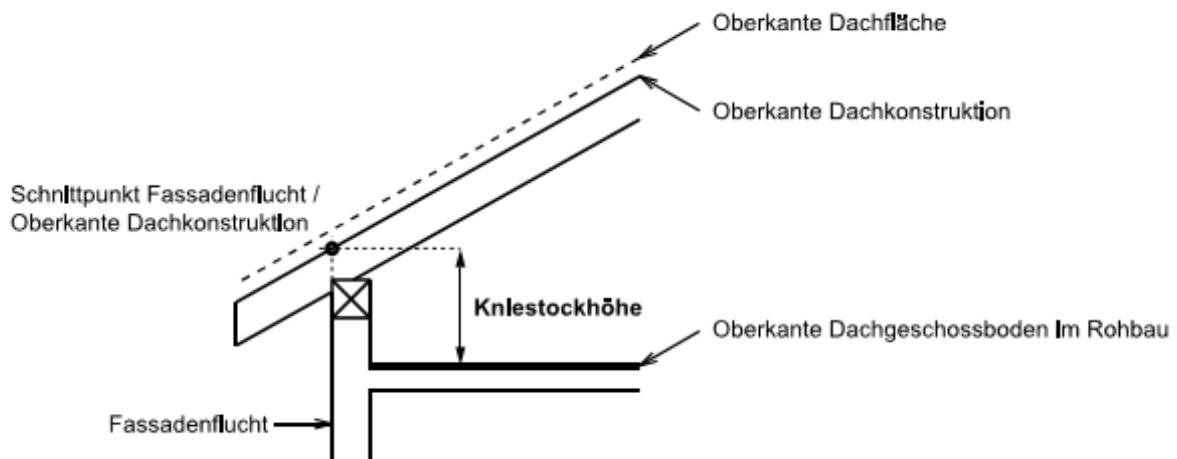
⁴Aufbauten sind möglichst zusammenzufassen.



5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe beträgt höchstens 0.8 m. Für asymmetrische Giebeldächer und für Pultdächer beträgt die kleine Kniestockhöhe 0.8 m und die grosse 2.3 m.



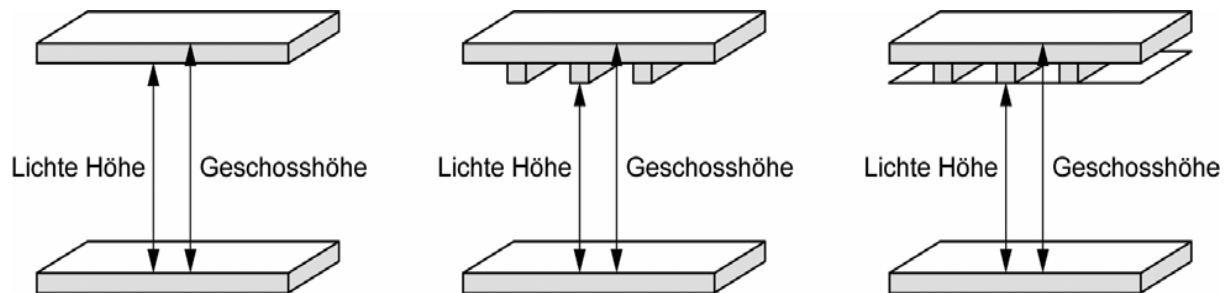
5.4 Lichte Höhe

¹Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

²Die lichte Höhe beträgt für Räume mit Wohnnutzung mindestens 2.3 m. In Räumen mit Dachschräge muss sie auf mindestens der Hälfte der Wohnfläche eingehalten sein.

5.5 Geschosshöhe

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

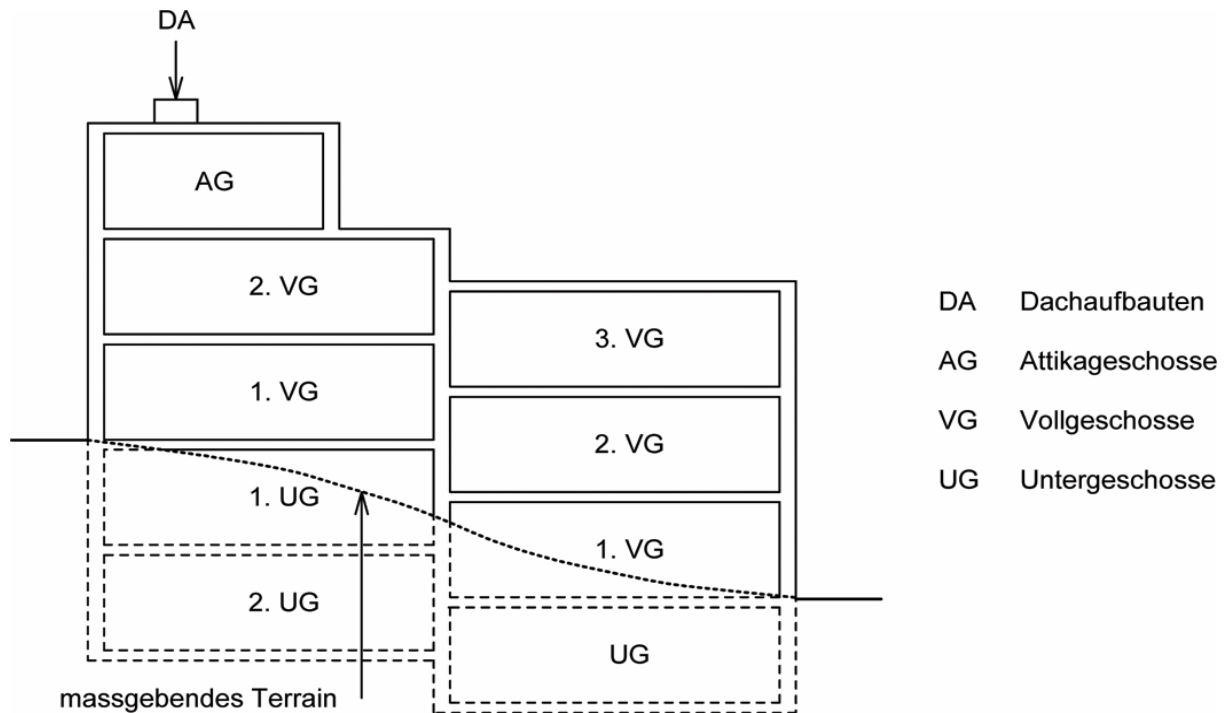


6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

¹Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

²Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

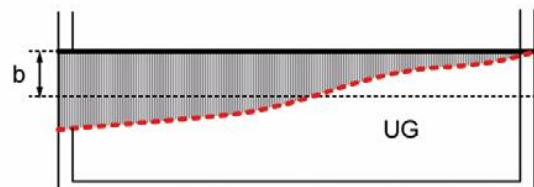


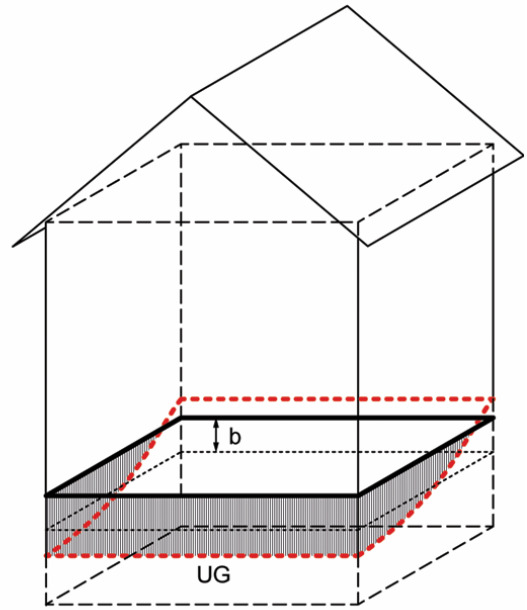
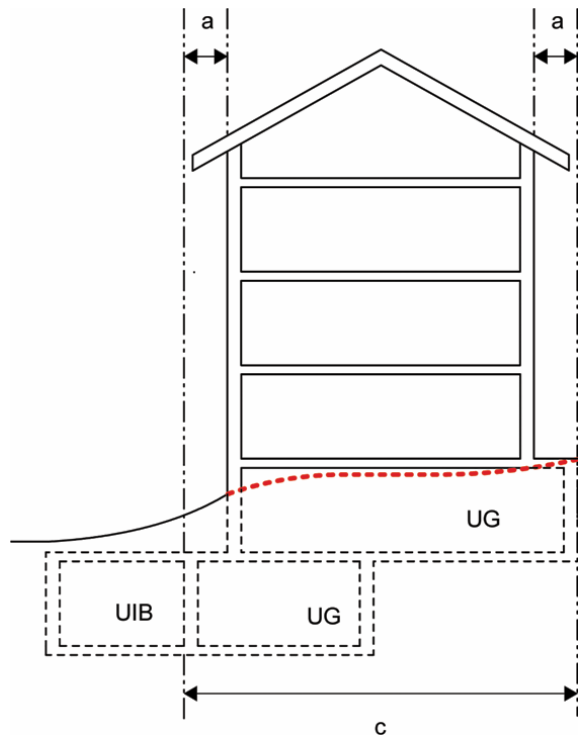
6.2 Untergeschosse

¹Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

²Untergeschosse dürfen im Durchschnitt höchstens 1.5 m und absolut höchstens 3 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

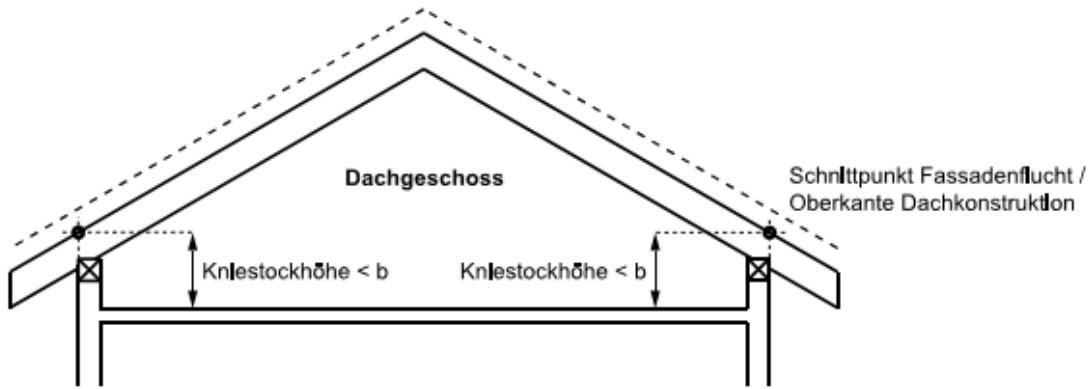




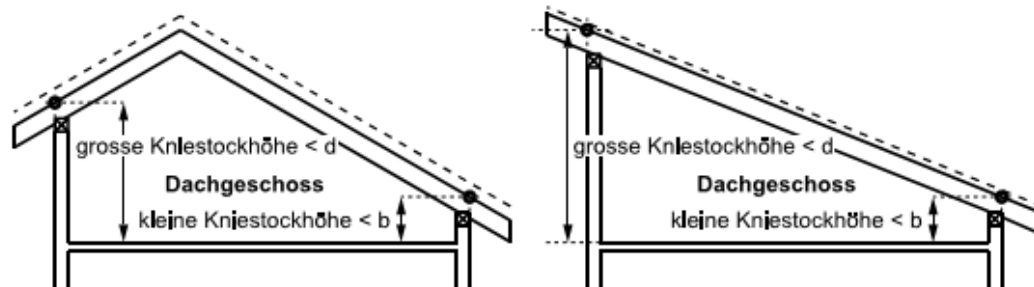
6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Die zulässige Kniestockhöhe richtet sich nach Ziffer 5.3 hievor.

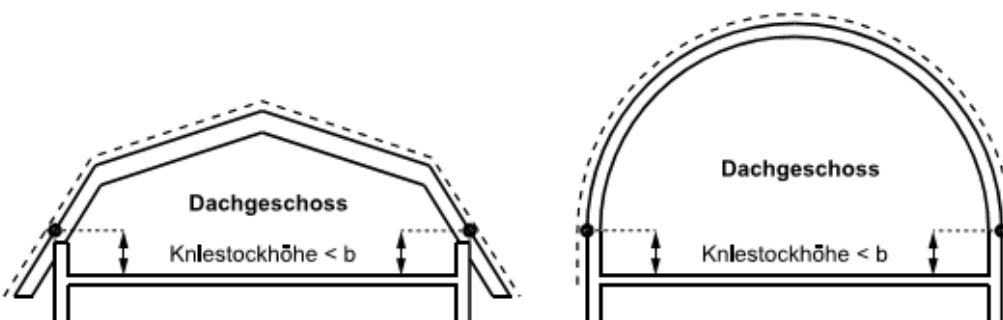


b zulässiges Mass für die Knlestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Knlestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Knlestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Knlestockhöhen von Dachgeschossen

6.4 Attikageschosse

¹Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

²Das Attikageschoss darf auf mindestens drei Gebäudeseiten eine im Winkel von 45 Grad von der Schnittlinie Fassade-Oberkante Flachdach (auf dem die Attika steht) nach innen gezogene Gerade nicht überschneiden.

³Für Attikageschosse gelten zudem folgende Bestimmungen:

- a) Attikageschosse dürfen die Gesamthöhe von 3 m (höchster Punkt der Dachtragkonstruktion) nicht überschreiten;
- b) Auf Attikageschossen sind nur Flachdächer zulässig;
- c) Dachvorsprünge bis höchstens 1 m sind erlaubt;

- d) Ausser der Absturzsicherung und dem allfälligen Dachvorsprung dürfen sich ausserhalb der 45-Grad-Schnittlinie keine festen Bauten/Konstruktionen befinden.

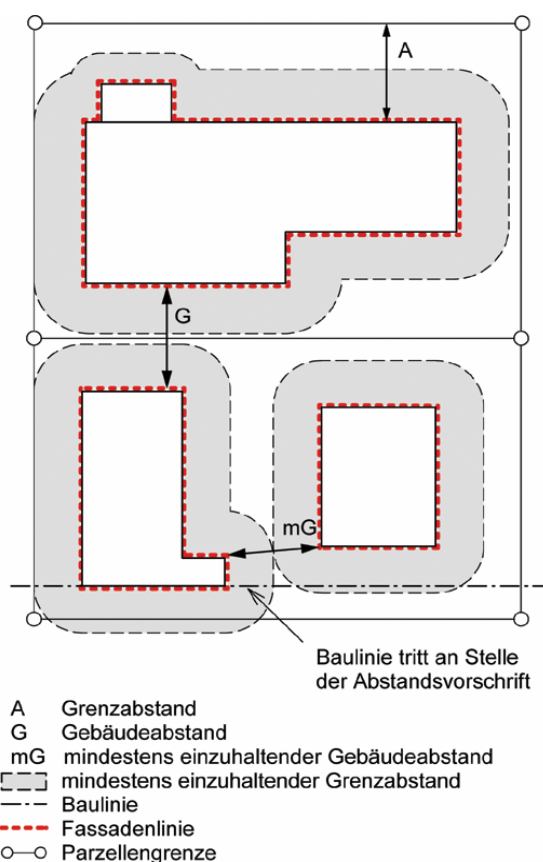
7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

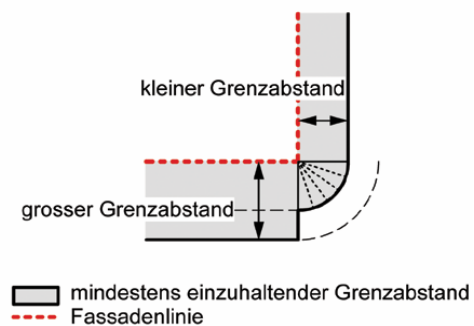
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

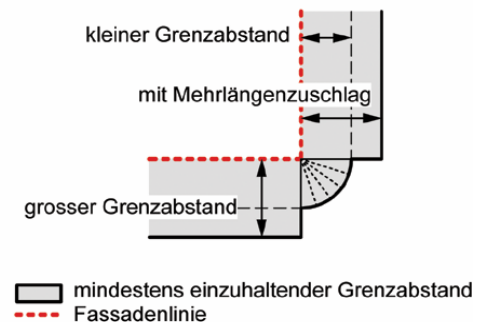
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



Kleiner und grosser Grenzabstand



Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

2. Unterabschnitt: Ausmass von Gebäuden

Artikel 76 Gebäudelänge

¹Durch die Länge eines Gebäudes darf das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

²Die Gebäudelänge darf 45 m nicht überschreiten.

³An- und Kleinbauten werden der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Artikel 77 Gesamthöhe

¹Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach der Zahl der erlaubten Geschosse. Diese ergibt sich aus der jeweiligen Zonenvorschrift.

²Für jedes Vollgeschoss werden 3 m und für das herausragende Untergeschoss 1.5 m gerechnet. Bei Giebelhäusern erhöht sich das zulässige Mass auf der Giebelseite um 3 m.

³Für Bauten, die nicht in Geschosse unterteilt sind oder nur in solche, die mehr als die Normalhöhe aufweisen, werden rechnerisch 3 m pro fiktives Geschoss angerechnet.

⁴Kann ein Untergeschoss wegen der ungünstigen topographischen Verhältnissen, namentlich wegen des ungünstigen Grundwasserstands, nicht gänzlich unter dem massgebenden Terrain verwirklicht werden, ist eine Mehrhöhe bis höchstens 1.5 m erlaubt.

Artikel 78 Anrechenbare Geschosszahl

¹Angerechnet wird jedes Vollgeschoss.

²Dachgeschosse und Attikageschosse werden als Vollgeschoss angerechnet, wenn sie zu mehr als die Hälfte der Grundfläche eines Vollgeschosses zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten dienen. Bei unterschiedlich grossen Vollgeschossen gilt dessen gemittelte Fläche.

³Ein Untergeschoss wird nur als Vollgeschoss angerechnet, wenn es zu mehr als die Hälfte der Grundfläche eines Vollgeschosses zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten dient. Bei unterschiedlich grossen Vollgeschossen gilt dessen gemittelte Fläche.

Artikel 79 Lukarnen und dergleichen

Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und dergleichen dürfen in der Regel nicht länger sein als die Hälfte der zugeordneten Gebäudelänge.

3. Unterabschnitt: Grenzabstand

Artikel 80 Grundabstand

Als Grundabstand gilt der Grenzabstand, der in den einzelnen Zonenbestimmungen festgelegt und mindestens einzuhalten ist.

Artikel 81 Mehrlängenzuschlag

¹Überschreitet die Gebäudelänge 20 m, erhöht sich der Grenzabstand für jeden zusätzlichen Meter um 30 cm, höchstens aber um insgesamt 3 m.

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

Artikel 82 Mehrhöhenzuschlag

¹Bei Gebäuden mit mehr als drei anrechenbaren Geschossen erhöht sich der Grenzabstand um 2 m für jedes weitere Geschoss.

²Überschreitet die geplante Baute oder Anlage die Gesamthöhe, die nach der BZO zulässig ist, hat die Baukommission mit der Ausnahmegewilligung einen verhältnismässigen Mehrhöhenzuschlag zum Grenzabstand zu verfügen.

Artikel 83 Verminderter Grenzabstand a) bei bestimmten Gebäudearten

Es gilt folgender verminderter Grenzabstand:

e) bei An- und Kleinbauten	2.0 m
f) bei Kleinstbauten	1.0 m
g) bei unterirdischen Bauten	1.0 m
h) bei Unterniveaubauten	2.0 m

Artikel 84 b) bei vorspringenden Gebäudeteilen

¹Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Grenzabstand hineinragen.

²Wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen das gebieten, kann die Baukommission bei vorspringenden Gebäudeteilen einen angemessenen Grenzabstand verfügen.

Artikel 85 Herabsetzung durch private Vereinbarung

Der Grenzabstand kann auf schriftlichen Antrag der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und mit Zustimmung der Baukommission herabgesetzt oder aufgehoben werden, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

4. Unterabschnitt: *Gebäudeabstand*

Artikel 86 Begriff und Messweise

¹Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der beiden Grenzabstände.

²Der Abstand zwischen zwei Bauten auf dem gleichen Grundstück wird so gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

Artikel 87 Abstand zu bestehenden Bauten

¹Gegenüber rechtmässig erstellten Bauten, die den Gebäudeabstand nach diesem Reglement nicht einhalten, ist ein Gebäudeabstand einzuhalten, der der Summe aus dem tatsächlichen Grenzabstand und jenem nach der BZO entspricht.

²Wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen bestehen, kann die Baukommission diesen Gebäudeabstand verhältnismässig erhöhen.

Artikel 88 Herabsetzung durch private Vereinbarung

Der Gebäudeabstand kann auf schriftlichen Antrag der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und mit Zustimmung der Baukommission herabgesetzt oder aufgehoben werden, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

5. Unterabschnitt: Gemeinsame Bestimmungen für den Grenz- und den Gebäudeabstand

Artikel 89 Vorbehalt kantonalen Abstandsvorschriften

¹Die Abstandsvorschriften gegenüber Fliessgewässern, öffentlichen Verkehrsflächen und jene gegenüber dem Wald sind in jedem Fall einzuhalten, sofern nicht der Gebäudeabstand einen höheren Abstand ergibt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Gewässerraum.

²Der privatrechtliche Grenzabstand von einem Meter nach Artikel 73 des Einführungsgesetzes zum ZGB bleibt in jedem Fall vorbehalten.

³Die verbindlich erklärten Brandschutznormen und Brandschutzrichtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.

Artikel 90 Aussendämmungen

Bestehende Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation den Grenz- und Gebäudeabstand um jenes Mass unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist.

6. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer

Artikel 91 Begriff und Berechnungsformel

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche nach der Formel:

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

Artikel 92 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

¹Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der ganzen Mauer- und Wandquerschnitte (z.B. inkl. Aussendämmung oder inkl. Fassadenkonstruktion).

²Hievon werden abgezogen:

- a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Abstellräume;
- b) Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- c) Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- d) Technik-, Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
- e) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- f) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- g) offene Erdgeschosshallen;
- h) überdeckte Dachterrassen;
- i) offene ein- und vorspringende Balkone;
- j) unbeheizte Wintergärten (Energiepufferzonen);
- k) Dachgeschossflächen unter 1.50 m lichter Höhe;
- l) geschlossene, unbelichtete Abstellräume (Reduit, Spensa, Vorratskammer, etc.) in Wohnungen im Ausmass von insgesamt höchstens 4 m² pro Wohneinheit.

Artikel 93 Anrechenbare Landfläche

¹Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile.

²Hievon werden abgezogen:

- a) die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn- und Zufahrtsfläche, nicht aber Trottoirflächen und von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege;
- b) die oberirdischen öffentlichen Parkplatzflächen, nicht aber private Parkplätze;
- c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

Artikel 94 Ausnützungstransport

¹Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht ein zweites Mal in Anspruch genommen werden.

²Der Ausnützungstransport ist nur zwischen anstossenden und zonengleichen Grundstücken gestattet. Er ist nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegensprechen.

Artikel 95 Rechtliche Sicherung

¹Die Baukommission kann zur Sicherung der vorgeschriebenen Ausnützung verlangen, dass vor Baubeginn im Grundbuch eine entsprechende Eigentumsbeschränkung angemerkt wird.

²Der Ausnützungstransport ist in jedem Fall im Grundbuch anzumerken.

Artikel 96 Ausnützungspflicht

Wer einen Neubau erstellen will, muss damit eine Mindestausnützung erreichen. Diese ergibt sich aus den jeweiligen Zonenvorschriften bzw. durch die Verfügung der Baukommission im Einzelfall. Bei Um-, Erweiterungs- oder Anbauten an bestehenden Gebäuden gilt die Mindestausnützung nicht.

7. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 97 Ausnahmen innerhalb der Bauzone

Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften und Plänen können bewilligt werden, wenn:

- a) wichtige Gründe das rechtfertigen; und
- b) keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

Artikel 98 Ausnahmen ausserhalb der Bauzone

Die Zulässigkeit zonenwidriger Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach dem Bundesrecht.

Artikel 99 Auflagen und Bedingungen

Mit der Ausnahmebewilligung können Bedingungen und Auflagen, insbesondere Mehrwert- und Abbruchrevers, verbunden werden.

8. Kapitel: **FORMELLES BAURECHT**

1. Abschnitt: **Baubewilligungspflicht**

Artikel 100 Bewilligungspflichtige Tatbestände

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

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 1.50 m Höhe erstellt;
- e) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- f) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- g) Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- h) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen.

Artikel 101 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 erstellte Bauten und Anlagen.

Artikel 102 Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 102 Absatz 2 Buchstabe d und e sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baukommission zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

2. Abschnitt: Baubewilligungsverfahren

Artikel 103 Baugesuch

¹Das Baugesuch ist mit den erforderlichen Angaben und Unterlagen bei der Baukommission einzureichen, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage errichtet werden soll.

²Dieses hat insbesondere zu enthalten:

- a) die genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Orts-, Flur-, Strassenname, grundbuchliche Kennzeichnung);
- b) einen kurzen Beschrieb der geplanten Massnahme;
- c) die nach der Art des Bauvorhabens erforderlichen Pläne;
- d) genaue Angaben zur Nutzung und zum Zwecks der Baute;
- e) die mutmasslichen Baukosten;
- f) die Unterschrift des Gesuchsstellers (Bauherr bzw. sein Vertreter) sowie der Projektverfasser.

³Ist die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nicht Eigentümerin oder Eigentümer des Baugrundstücks, muss sie oder er belegen, dass das Gesuch rechtmässig eingereicht wird. Das kann insbesondere durch die Unterschrift der Eigentümerin oder des Eigentümers oder durch einen genügenden Rechtsausweis geschehen.

⁴Die Baukommission kann Richtlinien erlassen, die aufzeigen, welche Beilagen für die einzelnen Baugesuche erforderlich sind.

⁵Das Gesuch ist an die Hand zu nehmen, sobald die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller alle erforderlichen Angaben und Unterlagen eingereicht hat.

Artikel 104 Auflage- und Einspracheverfahren

¹Die Baubewilligungsgesuche sind mit den dazugehörigen Angaben und Unterlagen während der Einsprachefrist öffentlich aufzulegen, sofern das Baugesuch den formellen Anforderungen entspricht.

²Die Auflage ist unter Angabe der Bauherrschaft, des Orts und Zwecks des Baus oder der Anlage im kantonalen Amtsblatt auszukünden unter Hinweis auf das Recht zur öffentlich-rechtlichen Einsprache bei der Baubehörde und zur privatrechtlichen Einsprache beim Gericht.

³Die Frist für öffentlich-rechtliche Einsprachen beträgt 20 Tage.

⁴Vor Beginn der Einsprache- und der Auflagefrist sind Profile aufzustellen, die nicht beseitigt werden dürfen, bevor das Bewilligungsgesuch rechtskräftig erledigt ist. Die Baukommission kann die vorzeitige Beseitigung der Profile gestatten, sofern der Stand des Verfahrens das erlaubt.

Artikel 105 Vereinfachtes Verfahren

Für Bauvorhaben, die einer ordentlichen Baubewilligung bedürfen, aber für die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen von geringer Bedeutung sind, kann die Baukommission die Gesuchstellenden von der Profilierungspflicht entbinden.

Artikel 106 Entscheid a) Grundsatz, Behandlungsfrist

¹Die Baubewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den massgebenden Vorschriften entspricht. Massgeblich sind die Vorschriften, die im Zeitpunkt des Entscheids gelten.

²Die Baukommission entscheidet über das Baugesuch spätestens innert zwei Monaten, nachdem das Gesuch formell richtig und vollständig eingereicht ist. Sind kantonale Entscheide nötig, erstreckt sich die Frist um zwei Monate.

³Kann die Baukommission die Behandlungsfrist nach Absatz 2 nicht einhalten, hat sie das vor dem Ablauf der Frist der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller gegenüber zu begründen und eine neue Erledigungsfrist anzugeben.

Artikel 107 b) Bedingungen und Auflagen

¹Die Baubewilligung ist mit Bedingungen und Auflagen zu versehen, wenn das nötig ist, um die Übereinstimmung mit den massgebenden Vorschriften und Plänen sicherzustellen.

²Die Bauherrschaft kann verpflichtet werden, Sicherheiten dafür zu leisten, dass die mit der Baubewilligung verbundenen Pflichten eingehalten werden.

Artikel 108 c) Koordination

Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmbewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen weiterer Behörden und besteht zwischen diesen und der Baubewilligung ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander erteilt werden können, müssen sie miteinander koordiniert werden.

Artikel 109 d) Zustimmung des Kantons

¹Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfordern neben der Baubewilligung die Zustimmung der zuständigen Direktion des Kantons.

²Die Baukommission überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung als erfüllt betrachtet, der zuständigen Direktion. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich aus ab.

³Die Baukommission eröffnet der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller den Entscheid des Kantons zusammen mit ihrem Bauentscheid.

Artikel 110 e) Wirkung und Haftungsausschluss

Die Baubewilligung gilt nur für die bewilligte Ausführung. Sie schliesst keine Verantwortlichkeit des Gemeinwesens ein.

Artikel 111 f) Persönliche und zeitliche Geltung

¹Die Baubewilligung ist übertragbar, sofern sie nicht vom Nachweis persönlicher Voraussetzungen abhängig ist.

²Die Baubewilligung erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert eines Jahres seit der Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird oder die Bauarbeiten länger als ein Jahr unterbrochen bleiben. Während der Dauer eines allfälligen Zivilprozesses um das Bauvorhaben steht diese Frist still.

³Aus wichtigen Gründen kann die Baukommission die Baubewilligung höchstens um ein Jahr verlängern.

Artikel 112 g) Anmerkung im Grundbuch

Ausnahmbewilligungen sowie Bedingungen und Auflagen können im Grundbuch angemerkt werden.

Artikel 113 Baubeginn

¹Die Bauarbeiten dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist und allfällige Sicherheiten geleistet sind. In begründeten Fällen kann die Baukommission der Bauherrschaft erlauben, die Bauarbeiten auf eigenes Risiko vorzeitig zu beginnen.

²Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten. Ist kein Aushub notwendig, gilt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme als Baubeginn.

Artikel 114 Verantwortliche Personen

¹Neben der Bauherrschaft sind, je im Rahmen ihres Aufgabenbereichs, die Bauleitung und die beauftragte Unternehmung verantwortlich, dass die Bestimmungen über das Baubewilligungsverfahren und die verfügbaren Inhalte der Baubewilligung eingehalten werden.

²Für juristische Personen sowie für Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sind die Personen verantwortlich, die für jene handeln oder hätten handeln sollen.

3. Abschnitt: Weitere Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren

Artikel 115 Projektänderungen

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

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

Artikel 116 Vorentscheid

¹Bauwillige Personen können die Baukommission um einen Vorentscheid über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ersuchen.

²Ein Vorentscheid wirkt wie eine Baubewilligung, wenn er im gleichen Verfahren wie diese getroffen wird.

Artikel 117 Formlose Anfrage

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

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

9. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

Artikel 118 Baukontrolle

¹Die Kontrollorgane der Baukommission überwachen während und nach der Durchführung der baulichen Massnahme deren Übereinstimmung mit der Baubewilligung und den Vorschriften. Sie können Dritte damit beauftragen.

²Die Kontrollorgane haben mindestens:

- a) das Schnurgerüst, die Erschliessungsleitungen und die Luftschutzbauten abzunehmen;
- b) die Endabnahme durchzuführen.

³Die Bauherrschaft hat der Baukommission rechtzeitig und vorgängig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden, wie Baubeginn, Schnurgerüst, Fertigstellung des Rohbaus und Bauvollendung.

⁴Mit der Baukontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortlichkeit für die Sicherheit der Baute oder Anlage.

⁵Die Bauherrschaft hat der Baukommission die Pläne zur Archivierung zu übergeben, die dem ausgeführten Bau entsprechen

Artikel 119 Zutrittsrecht

Die Kontrollorgane der Baukommission haben jederzeit das Recht, die Baustelle und die Baute oder Anlage zu betreten.

Artikel 120 Mitwirkungspflicht

Die Bauherrschaft und die weiteren verantwortlichen Personen haben die erforderlichen Unterlagen beizubringen und alles zu unternehmen, damit die Baukontrolle ordnungsgemäss durchgeführt werden kann.

Artikel 121 Baustopp, Benützungsverbot

¹Gegenüber baulichen Massnahmen, die die Baubewilligung oder Bauvorschriften verletzen oder zu verletzen drohen, kann die Baukommission die sofortige Einstellung verfügen, und zwar ganz oder teilweise, je nach der Notwendigkeit des Falles.

²Wenn die Verhältnisse es erfordern, kann sie ein Benützungsverbot verfügen.

Artikel 122 Wiederherstellung, Ersatzvornahme

¹Vorschriftswidrige Bauten sind auf Kosten der Verantwortlichen anzupassen oder, wenn dies nicht möglich ist, zu beseitigen.

² Wird eine dahingehende Aufforderung innert angemessen anzusetzender Frist nicht befolgt, kann der vorschriftswidrige Zustand auf Kosten des Pflichtigen beseitigt werden.

³Die Baukommission kann dazu nötigenfalls die Hilfe der Polizei beanspruchen.

Artikel 123 Strafen, Zuständigkeit

¹Wer diesem Gesetz oder den darauf gestützten Rechtserlassen, Entscheidungen und Verfügungen zuwiderhandelt, wird mit einer Busse bis 50'000 Franken bestraft.

²Die vorsätzliche und die fahrlässige Begehung der Tat sind strafbar.

³Die Strafverfolgung und die Strafe verjähren in fünf Jahren.

⁴Die Baukommission verfügt erstinstanzlich Bussen nach dieser Bestimmung. Das Strafverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege.

10. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 124 Rechtspflege

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

Artikel 125 Kosten und Gebühren

¹Wer eine Verfügung beantragt oder veranlasst, trägt die damit verbundenen amtlichen Kosten 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 Gebührenverordnung und dem Gebührenreglement.

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

11. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 126 Besitzstandsgarantie

¹Bestehende Bauten und Anlagen, die nach bisherigem Recht rechtmässig erstellt wurden, aber dem neuen Recht widersprechen, sind in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

²Bestehende Bauten und Anlagen, die durch höhere Gewalt zerstört worden sind, können innert fünf Jahren ihrem bisherigen Umfang und Zweck entsprechend wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Artikel 127 Hängige Baugesuche

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

Artikel 128 Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO vom 01. Juni 2014 mit ihren Änderungen wird aufgehoben.

Artikel 129 Genehmigung und Inkrafttreten

¹Die vorliegende BZO ist erst gültig, wenn der Regierungsrat sie genehmigt hat⁸.

²Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann sie in Kraft tritt⁹.

Im Namen der Gemeinde Attinghausen

Der Gemeindepräsident:	Michael Müller
Der Gemeindeschreiber:	Daniel Kempf

⁸ vom Regierungsrat genehmigt am 14. Februar 2023

⁹ vom Gemeinderat mit Beschluss vom 14. März 2023 auf den 01. April 2023 in Kraft gesetzt

Tabelle über besondere Regeln für die einzelnen Zonen¹⁰

Zone	K	W	WG	GE	OE	SF
AZ	min. 0.5 max. 0.7	min. 0.4 max. 0.6	min. 0.5 max. 0.7	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall
Vollgeschosse	3	2	3	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall
Giebeldach Gesamthöhe (giebelseitig)	max. 15 m	max. 12 m	max. 15 m	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall
Flachdach Gesamthöhe inkl. Attikage- schoss	max. 15 m	max. 12 m	max. 15 m	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall
Flachdach Gesamthöhe OK Brüstung / Geländer	max. 13 m	max. 10 m	max. 13 m	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall
Grenz- abstand	bei 2 Ge- schossen 5.0 m, bei 3 Geschos- sen 6.0 m	5.0 m	bei 2 Ge- schossen 5.0 m, bei 3 Geschos- sen 6.0 m	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall
ES	III	II	III	III	III	III

¹⁰ Die Tabelle dient der Übersichtlichkeit und der besseren Lesbarkeit. Massgeblich sind die einzelnen Zonenbestimmungen.

Inventar der lokalen Kulturgüter¹¹

Inventarnummer	Objekt	Parz. Nr./ Assek-Nr.
80	Bauernhaus Albenschitt	270 / 29
82	Haus Matten-Hofstatt	74 / 52
85	Bauernhaus Burgli-Hofstatt	325 / 36
87	Haus Rämi-Mätteli	268 / 30
88	Haus Untere Nattenhofstatt und ehemalige Dresch-Tenn im Baumgärtli	294 / 440
89	Haus Obere Burghofstatt	136 / 113
113	Dörrhaus im Langacher	282 / 335
118	Pfarrhelferhaus bei der Brücke	165 / 527
122	Alte Sust	76 / 297
210	Haus Deppenrietli	487 / 786
298	Kapelle St. Wendelin auf Waldnacht	451 / 739
455	Archäologische Reste des Turmes im Schatzbödeli	289 / -
511	Haus Stämpfig	124 / 535
557	Ängstlerhaus	364 / 94
661	Kapelle St. Anonius und Wendelin auf Blackenalp	576 / 815
K 2	Gässlein im Raume Hofstettli, Stämpfig Schafmatt (Mauern, Wasserlauf)	Div. / -
K 4	Archäologische Fundstelle Burglihofstatt	325 / -

¹¹ Das Inventar der lokalen Kulturgüter ist nicht abschliessend. Es hat hinweisenden Charakter (Art. 28 Abs. 3 BZO).

Inventar der lokalen Naturobjekte¹²

Objekt-Nr.	Flurname	Objektbeschreibung	Ziel der Erhaltung
NO 01	Schützenrütli	Amphibienbiotop	Biotop erhalten; periodischer Unterhalt; Gehölze in der Umgebung auslichten
NO 03	Seewliberg	Lebensraum mit Seeli, Flachmoor und Trockenweide	Erhalten der offenen Wasserfläche als Laichgewässer für Amphibien; Flachmoor nicht beweiden, Einrichtung einer Pufferzone am Hang
NO 4	Schwändi	Bachlauf mit Gehölz	Erhalt des Bächleins; angrenzende Grünflächen extensiv nutzen (später Schnitt) Erhalt bzw. Förderung der Gehölze
NO 5	Silgen	Offener Wiesenbach mit angrenzender Böschung	Angrenzende Wiese verbrachen lassen; an Hangkante Hecke aufkommen lassen
NO 6	Eyelen	Baumallee und Trockenmauern entlang der Strasse	Erhalt der Bäume und Mauern; Ersatzpflanzungen bei Abgang; Mauerunterhalt sicherstellen
NO 7	Klosterhof	Umfassungsmauer eines Klosterhofs (mit Efeu bewachsen) und Obstbaumbestand	Umgebungsschutz der Mauern; Mauerunterhalt sicherstellen; Erhalt der Obstbäume; Ersatzpflanzungen bei Abgang
NO 9	Kummetbachlauf	Bachufer mit vielen Gehölzen, Asthaufen und Trockenmauern	Erhalten der Wallhecken und der Trockenmauern
NO 10	Seeli	Kleinere Tümpel und Flachmoor	Erhalten der Tümpel als offene Gewässer und des Flachmoors (Verzicht auf Beweidung)
NO 11	Eggen	Kleine flache Seen (Amphibienbiotope) und Schlickflächen	Erhalten der offenen Wasserflächen als Laichgewässer für Amphibien; erhalten der Schlickflächen; Schaffung von düngfreien Pufferzonen
NO 12	Uf den Seewen	Kleine flache Seen (Amphibienbiotope) und Schlickflächen	Erhalten der offenen Wasserflächen als Laichgewässer für Amphibien; erhalten der Schlickflächen; Schaffung von düngfreien Pufferzonen
NO 13	Rappenstein	Etliche kleine Tümpel (Amphibienbiotope)	Erhalten der offenen Wasserflächen als Laichgewässer für Amphibien
NO 14	Bielen, Blacken	Kleine Tümpel und Flachmoore	Erhalten der offenen Wasserflächen als Laichgewässer für Amphibien; Erhalt der Flachmoore (Verzicht auf Düngung ± Beweidung); Wiederherstellung zugeschütteter Feuchtfelder
NO 16	Hofstettli, Stämpfig, Schafmatt	Trockenmauern entlang der Gassen	Erhalt der Mauern; Mauerunterhalt sicherstellen

¹² Das Inventar der lokalen Naturobjekte ist nicht abschliessend. Es hat hinweisenden Charakter.

Inventar der lokalen Naturschutzzonen¹³

Objekt-Nr.	Flurname	Objektbeschreibung	Ziele der Erhaltung
NSG 01	Windspalten	Wenig intensive Wiese mit Trockenmauer und Bach; zudem kleine Hochstaudenflur entlang des Baches	Wenig intensive bzw. extensive Bewirtschaftung; entlang des Baches keine Düngung; Wiesen möglichst spät schneiden
NSG 03	Albenschitt	Alter Baumbestand (Linden, Eichen, Feldahorn, etc.) auf magerer Kuppe entlang Bach, mit Lesesteinhaufen	Erhaltung des Baumbestandes; extensive Unternutzung der Grünflächen (keine Düngung)
NSG 04	Islern	Extensiv bis wenig intensiv genutzte Wiesen und Weiden; mit Wäldchen, kleinen Obstgärten und Hecken	Erhaltung der Gehölzstrukturen sowie der extensiven bzw. wenig intensiven Nutzung der Grünflächen (keine Düngung bzw. nur Mistgaben)
NSG 05	Südöstlich Islern	Sehr steiler Halbtrockenrasen	Extensive Bewirtschaftung beibehalten (Verzicht auf Düngung); späte Schnittnutzung
NSG 06	Häldi	Wenig intensiv genutzte Wiese mit Trockenmauern und Hecken	Späte Schnittnutzung; Verzicht auf Düngung; Unterhalt von Trockenmauern und Hecken
NSG 07	Häldi	Wenig intensiv genutzte, von Wald umgebene Wiesen, teilweise mit Trockenmauern und Einzelbäumen	Späte Schnittnutzung; Verzicht auf Düngung; Erhalt der Mauern und Einzelbäume; Waldrandpflege
NSG 10	Langacher, Seilbahnstation	Strukturreicher Lebensraum mit Gehölzen, wenig intensiv genutzten Wiesen, Ruderalflächen, Trockenmauern, etc.	Wenig intensiv Nutzung der Wiese beibehalten, offenhalten der Ruderalflächen, Erhalt der Trockenmauern, Gehölzpflege
NSG 11	westlich Mettlen	Extensiv genutzte Weide	Extensive Nutzung (Weide oder Schnittnutzung) beibehalten (Verzicht auf Düngung); belassen von Altgrasbeständen
NSG 12	westlich Rotach	Artenreicher Halbtrockenrasen an steilem Waldrand	Extensive Bewirtschaftung beibehalten (ein Schnitt jährlich, Verzicht auf Düngung); späte Schnittnutzung
NSG 13	Riedli	Artenreiche, wenig intensiv bis extensiv genutzte Trockenwiese	Extensive Nutzung der gesamten Flächen (Verzicht auf Düngung); späte Schnittnutzung

¹³ Das Inventar der lokalen Naturschutzzonen ist rechtsverbindlich. Es enthält die Gebiete, die als lokale Naturschutzzonen gemäss Artikel 27 BZO gelten und im Nutzungsplan gekennzeichnet sind.

NSG 14	Boden	Mehrheitlich extensiv genutzte Halbtrockenrasen	Extensive Bewirtschaftung beibehalten (ein Schnitt jährlich, Verzicht auf Düngung); späte Schnittnutzung; entfernen der deponierten Materialien
NSG 15	Tschingli	Vier steile, kleine, durch Gehölze getrennte Trockenwiesen	Extensive Bewirtschaftung beibehalten (ein Schnitt jährlich, Verzicht auf Düngung); späte Schnittnutzung; Waldrandpflege
NSG 16	südlich Tschingli	Schattiger Halbtrockenrasen	Extensive Bewirtschaftung beibehalten (ein Schnitt jährlich, Verzicht auf Düngung); späte Schnittnutzung; Waldrand auslichten
NSG 17	nordöstlich Rotach	Sehr steile Extensivwiese, von Hecke und Waldrand eingefasst	Extensive Bewirtschaftung beibehalten (ein Schnitt jährlich, Verzicht auf Düngung); späte Schnittnutzung; Hecken- und Waldrandpflege
NSG 18	östlich Rotach	Wenig intensiv bis extensiv genutzte Wiese mit Obstbäumen und gebuchten Waldrandpartien	Extensive Wiesennutzung (ein Schnitt jährlich, Verzicht auf Düngung); späte Schnittnutzung; Waldrandpflege
NSG 19	östlich Rotach	Wenig intensiv bis extensiv genutzte Wiese entlang Waldrand	Extensive Wiesennutzung (ein Schnitt jährlich, Verzicht auf Düngung); späte Schnittnutzung; Waldrandpflege
NSG 22	Rösti	Flachmoor und Extensivwiese	Extensive Bewirtschaftung beibehalten (ein Schnitt jährlich, Verzicht auf Düngung); oberhalb Flachmoor Pufferzone einrichten
NSG 23	Tafleten	Extensivweide mit Farnflur im oberen Teil	Extensive Beweidung (Verzicht auf Düngung)
NSG 26	Plattenberg	Trockenwiese mit kleinem Flachmoor	Extensive Bewirtschaftung beibehalten (jährlicher Schnitt, Verzicht auf Düngung)
NSG 27	unterhalb Plattenberg	Artenreiche Trockenwiese mit Anteil Bergfettwiese	Extensive Bewirtschaftung (jährlicher Schnitt, Verzicht auf Düngung)
NSG 28	Schwandenberg	Halbtrockenrasen und blumenreiche Extensivwiese	Extensive Bewirtschaftung (jährlicher Schnitt, Verzicht auf Düngung)
NSG 33	Rüschewang	Borstgrasrasen (artenreiche Magerwiese)	Wiederaufnahme Schnittnutzung oder Erhaltung als extensive Mähweide
NSG 35	Brüsti	Borstgrasrasen (artenreiche Magerwiese)	Extensive Bewirtschaftung beibehalten (jährlicher Schnitt, Verzicht auf Düngung)
NSG 37	Waldnachter Bergen	Flachmoor	Nutzung als Streueweise (Verzicht auf Düngung und Beweidung); Einrichtung von Pufferzonen; Zurückschneiden der Gehölze

NSG 39	Rüteli	Flachmoor	Nutzung als Streuwiese (Verzicht auf Düngung und Beweidung)
NSG 40	oberhalb Chulm	Flachmoor (saures Kleinseggenried)	Erhaltung als Wildheufeld (Verzicht auf Beweidung und Düngung)
NSG 41	Grat	Artenreiche, saure Trockenwiese	Erhaltung als Wildheufeld (Verzicht auf Beweidung und Düngung)
NSG 42	Chulmli	Artenreiche Trockenwiese	Extensive Bewirtschaftung beibehalten (jährlicher Schnitt, Verzicht auf Düngung)
NSG 46	Weid	Arten- und blumenreiche Extensivwiese	Extensive Bewirtschaftung beibehalten (jährlicher Schnitt, Verzicht auf Düngung); Ausholzen am nördlichen Rand
NSG 47	unterhalb Gibelstock	Saure Kleinseggenrieder (Flachmoore)	Nutzung als Streuwiese (später Schnitt, Verzicht auf Düngung und Beweidung)
NSG 51	Gibelstock	Flachmoore (Kleinseggenrieder)	Nutzung als Streuwiese (später Schnitt, Verzicht auf Düngung und Beweidung)
NSG 55	Grabenplanggen Ost	Artenreiche Wildheufelder (Trockenwiesen)	Erhaltung als extensiv genutzte Wildheufelder (Verzicht auf Beweidung und Düngung)
NSG 56	Grabenplanggen Süd	Artenreiche Wildheufeld (Trockenwiese)	Erhaltung als extensiv genutzte Wildheufeld (Verzicht auf Beweidung und Düngung)
NSG 57	Axeli	Artenreiche Wildheufeld (Trockenwiese)	Erhaltung als extensiv genutzte Wildheufeld (Verzicht auf Beweidung und Düngung)
NSG 58	Schärberg	Artenreiche Wildheufeld (Trockenwiese)	Erhaltung als extensiv genutzte Wildheufeld (Verzicht auf Beweidung und Düngung)