

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Isenthal (BZO)¹

vom 14. März 2015

Die Gemeindeversammlung Isenthal,

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 Isenthal. 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)⁵;
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse IVTH⁶;
- c) das PBG;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG.

Artikel 3 Tabelle zu den Grundmassen für die einzelnen Zonen

¹Die Tabelle zu den Grundmassen und den Empfindlichkeitsstufen für die einzelnen Zonen im Anhang 1 ist Bestandteil der BZO.

²Wo die Tabelle bzw. die BZO für die anzuwendenden Grundmasse auf die Verfügung der Gemeindebaubehörde im Einzelfall verweist, berücksichtigt diese bei ihrem Entscheid die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.

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

⁵ RB 40.1117

⁶ RB 70.1811

2. Kapitel: **ORGANISATION**

Artikel 4 Gemeindeversammlung

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

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

Artikel 5 Gemeinderat

¹Der Gemeinderat ist die Gemeindebaubehörde.

²Er vollzieht das übergeordnete und das gemeindliche Bau- und Planungsrecht, soweit nicht ausdrücklich eine andere Behörde zuständig ist.

³Er kann Fachexperten beiziehen und Gutachten einholen, wenn ein Bauvorhaben das erfordert. Die Bauherrschaft ist vorher anzuhören.

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 6 Gliederung des Gemeindegebiets

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

a) Bauzonen:

1. Kernzone (K);
2. Wohnzone (W);
3. Wohnzone Gitschenen (WZG)
4. Wohn- und Gewerbezone (WG);
5. Gewerbezone (GE);
6. Tourismuszone (TZ);
7. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
8. Freihaltezone (FZ);
9. Verkehrsfläche (VF).

b) Nichtbauzonen:

1. Landwirtschaftszone (LZ)
2. Reservezone (RZ)

c) Weitere Zonen:

1. Schutzzone (SZ)

2. Deponiezone (DZ)
3. Zone für Wintersport (ZWS)
4. Gefahrenzone (GZ)
5. Gewässerraumzone (GWRZ)

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 7 Kernzone (K) a) Nutzung

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.

Artikel 8 b) besondere Bestimmungen

¹Der Dorfkern und dessen nähere Umgebung sind in ihrer baulichen und architektonischen Eigenart zu erhalten.

²Restaurationen und Renovationen sind Neubauten vorzuziehen. Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Baubewilligung für eine neue Bebauung vorliegt oder wenn sich zeigt, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

³Neu- und Umbauten, An- und Aufbauten sowie Fassadenrenovierungen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Dorfbild einzufügen.

⁴Die Grundmasse richten sich nach der Tabelle 1 im Anhang.

Artikel 9 Wohnzonen (W)

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

²Die Grundmasse richten sich nach der Tabelle 1 im Anhang.

Artikel 10 Wohnzone Gitschenen (WZG)

¹Die Wohnzone Gitschenen dient in erster Linie dem Wohnen. Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig, die vorwiegend dem Tourismus dienen.

²Die Grundmasse richten sich nach der Tabelle 1 im Anhang.

³Gewerbebetriebe, die ausschliesslich dem Tourismus dienen, haben Anrecht auf einen Ausnützungsbonus von 0.1.

⁴Bauten und Anlagen in dieser Zone haben sich in besonderem Masse in das Landschaftsbild einzufügen und der bestehenden Siedlungsstruktur anzupassen.

⁵Grundstücke dürfen in der Regel nicht umzäunt werden.

Artikel 11 Wohn- und Gewerbezone (WG)

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

²Die Grundmasse richten sich nach der Tabelle 1 im Anhang.

³Wo Bauten und Anlagen gegen den See oder in Hanglagen exponiert liegen, haben sich die Gebäude- und die Umgebungsgestaltung (Fassaden, Materialien, Farbgebung, Mauer etc.) besonders harmonisch ins Landschaftsbild einzufügen.

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.

²Die Grundmasse richten sich nach der Tabelle 1 im Anhang.

³Die Betriebe haben alle dem Stand der Technik entsprechenden Mittel anzuwenden, um eine Störung der Nachbarschaft durch Immissionen zu verhindern, soweit das im Einzelfall angemessenen und zumutbaren ist. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bundesrechts über den Umweltschutz.

⁴Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone.

Artikel 13 Tourismuszone (TZ)

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

²Wohnungen für das Betriebspersonal sind zulässig.

³Die Grundmasse richten sich nach der Tabelle 1 im Anhang.

⁴Wo Bauten und Anlagen gegen den See oder in Hanglagen exponiert liegen, haben sich die Gebäude und deren Umgebung (Fassaden, Materialien, Farbgebung, Mauer etc.) harmonisch ins Landschaftsbild einzufügen.

Artikel 14 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.

⁴Die Grundmasse richten sich nach der Tabelle 1 im Anhang.

⁵Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der benachbarten Zone.

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.

Artikel 17 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 18 Landwirtschaftszone (LZ)

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

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

³Die Grundmasse richten sich nach der Tabelle 1 im Anhang.

⁴Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der benachbarten Zone.

Artikel 19 Reservezonen (RZ)

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

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

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

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

Artikel 20 Schutzzonen (SZ) 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 21 b) lokale Naturschutzzonen

¹Die lokale Naturschutzzone umfasst schutzwürdige Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen und einer gewissen Gefährdung ausgesetzt sind. Die Gebiete sind zwingend in ihrer heutigen Ausbildung zu erhalten und möglichst zu verbessern.

²In der lokalen Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerung und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

³Im Rahmen ihrer Zuständigkeit trifft die Gemeindebaubehörde notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen.

⁴Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverrichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

⁵Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

⁶Die lokalen Naturschutzzonen sind im Anhang 2 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 22 c) Schutz lokaler Naturschutzobjekte

¹Die im Nutzungsplan bezeichneten lokalen Naturobjekte müssen erhalten bleiben. Die Gemeindebau-behörde darf eine Bewilligung zur Entfernung von Bestockungen und zu sonstigen Veränderungen nur erteilen, wenn überwiegende öffentliche Interessen nachgewiesen werden und ein Einsatz in geeigneter Form beschaffen wird.

²Die Gemeindebaubehörde erlässt die entsprechenden Schutzverfügungen, sofern das angestrebte Schutzziel nicht auf vertraglichem Weg erreicht werden kann.

³Die lokalen Naturschutzobjekte sind im Anhang 3 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 23 d) Schutz lokaler Kulturobjekte

¹Die im Nutzungsplan bezeichneten lokalen Kulturobjekte sind zu erhalten, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen. Ein Abbruch oder eine anderweitige Zerstörung der Schutzwürdigkeit ist untersagt.

²Bauten und Anlagen in der Umgebung von lokalen Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

³Die Gemeindebaubehörde erlässt die entsprechenden Schutzverfügungen, sofern das angestrebte Schutzziel nicht auf vertraglichem Weg erreicht werden kann.

⁴Die lokalen Kulturobjekte sind im Anhang 4 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 24 Deponiezone (DZ)

¹Die Deponiezone bezweckt, Abfälle ordnungsgemäss abzulagern.

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

³Die Deponiezone kann als Grundnutzungszone oder als überlagernde Zone ausgestaltet werden. Letzteres jedoch nur, um Geschiebe im Ereignisfall abzulagern.

⁴Nach Abschluss der Deponie sind die betroffenen Flächen aufgrund eines Gesamtkonzepts zu rekultivieren. Mit dem Deponiegesuch ist ein Rekultivierungsplan einzureichen, der die Gestaltung des Terrains sowie die Massnahmen für den ökologischen Ausgleich aufzeigt.

⁵Im Rahmen des übergeordneten Rechts kann die Gemeindebaubehörde mit der Deponiebewilligung Auflagen verfügen, insbesondere bezüglich der Erschliessung, des Immissions- und des Einsichts-schutzes, der Etappierung, der Rekultivierung und der Sicherheit. Sie kann vom Deponiehalter eine Kautions verlangen, um die Erfüllung der Auflagen zu garantieren.

⁶Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Nutzungsplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.

Artikel 25 Zone für Wintersport (ZWS)

¹Die Zone für Wintersport bezweckt, Skisportaktivitäten, namentlich Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittenbahnen, zu sichern und offen zu halten.

²Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Zone nicht entgegenstehen.

³Im Winter sind Einfriedungen und Viehzäune zu entfernen.

Artikel 26 Gefahrenzone (GZ)

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. §

⁶Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzonen rot und blau sind den zuständigen kantonalen Instanzen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Artikel 27 Gewässerraumzone (GWRZ)

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.

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 28 Zuordnung

¹Der Nutzungsplan und die Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung⁷.

²Die Empfindlichkeitsstufen ergeben sich aus der Tabelle im Anhang 1.

6. Abschnitt: **Zuständigkeit und Verfahren**

Artikel 29 Zuständigkeit

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

Artikel 30 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 Verwaltungsrechtspflege⁸.

Artikel 31 Genehmigung

¹Die Nutzungspläne sind nur gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt sind. Dieser prüft, ob sie recht- und zweckmässig sind.

²Die Gültigkeit tritt mit der Genehmigung in Kraft, sofern der Gemeinderat kein späteres Datum bestimmt.

4. Kapitel: **SONDERNUTZUNGSPLÄNE**

1. Abschnitt: **Übersicht**

Artikel 32 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 33 Arten

Als Sondernutzungspläne gelten:

⁷ LSV; SR 814.41

⁸ RB 2.2345

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

2. Abschnitt: **Baulinien**

Artikel 34 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);
- d) mit Spezialvorschriften über Ausladungen, Tiefbauten usw.

Artikel 35 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 36 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 37 Dauer

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

²Dahingefallene Baulinien können im ordentlichen Verfahren erneuert werden.

3. Abschnitt: **Quartierpläne. Quartiergestaltungspläne**

Artikel 38 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 und die Parkplätze.

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 39 Sonderbauvorschriften

¹Die 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.

²Die nachfolgenden besonderen Vorschriften für Quartier- und Quartiergestaltungspläne sind zu beachten.

Artikel 40 Besondere Vorschriften

¹Um einen Quartierplan oder einen Quartiergestaltungsplan zu erlassen, ist eine zusammenhängende Parzellenfläche von mindestens 2'000 m² erforderlich.

²Zur Beurteilung eines Quartiergestaltungsplans sind folgende Gesichtspunkte besonders zu berücksichtigen:

- a) Beziehungen zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
- b) Kubische Gliederung der geplanten Gebäude;
- c) Lage, Zweckbestimmung und Umfang der Freiflächen;
- d) Wohnhygiene und Gebrauchswerte der Wohnungen;
- e) Lösung des externen und internen Verkehrs.

³Mit dem Gesuch für einen Quartiergestaltungsplan sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a) Angaben über das Grundstück, namentlich
 - eine Kopie des Grundbuchplans mit den betroffenen Parzellennummern und Flurnamen;
 - die Gesamtfläche des QGP-Gebiets und die betreffende Zone;
 - die Berechnung der erreichbaren Ausnützungsziffer.
- b) Angaben über die vorgesehene Nutzung und Gestaltung;
- c) Angaben über die geplante Erschliessung und die Umgebungsgestaltung;
- d) ein Erläuterungsbericht und die beantragten Sonderbauvorschriften;
- e) weitere Angaben, die der Gemeinderat im Einzelfall verlangt, wie ein Schattendiagramm, ein Modell und dergleichen.

⁴Der Gemeinderat kann auf Kosten des Gesuchstellers und nach dessen Anhörung ein neutrales Fachgutachten erstellen lassen.

Artikel 41 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 42 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 43 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, PLANUNGSZONE UND BAUSPERRE**

Artikel 44 Hinweis auf das PBG

Die Erschliessung und die damit verbundenen Kosten sowie die Planungszone und die Bausperre richten sich nach Artikel 56 - 77 PBG.

6. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 45 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. Private Erschliessungseinrichtungen haben sich in eine Gesamtplanung einzuordnen

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

⁴Für grössere und noch weitgehend unüberbaute Grundstücke kann die Gemeindebaubehörde 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 46 Sicherheit und Gesundheit

¹Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Wo das PBG auf den Stand der Technik verweist, hat sich die Gemeindebaubehörde bei ihren Entscheidungen an den technischen Normen zu orientieren, die von gesamtschweizerischen öffentlichen und privaten Organisationen zum betreffenden Bereich aufgestellt worden sind.

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.

⁵Die Gemeindebaubehörde kann private Organisationen und Fachleute zum Vollzug dieser Bestimmung beiziehen.

Artikel 47 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 48 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 49 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 Gemeindebaubehörde hat die erforderlichen sichernden Massnahmen zu verfügen.

Artikel 50 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 der BZO ergeben.

Artikel 51 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 52 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 53 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 sind nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegenstehen.

Artikel 54 Entsorgungseinrichtungen

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

Artikel 55 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.

²Ihre Grösse muss der Zahl und Art der Wohnungen entsprechen und soll in der Regel mind. 10% der Bruttogeschossfläche ausmachen.

³Sind die erforderlichen Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen.

⁴Die Ersatzabgabe pro fehlenden m² Spielfläche beträgt Fr. 25.-. Dieser Betrag gründet auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 1992 (119.6 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jeden Jahres angepasst.

⁵Die Ersatzabgabe wird fällig, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist.

⁶Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen zu verwenden.

Artikel 56 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.

²Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfes zu errichten.

³Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Abstellplätze gelten folgende Regeln:

Wohnbauten	1.5 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung (Aufrundung auf eine ganze Zahl). Der Garagenvorplatz gilt als Abstellplatz.
------------	---

übrige Bauten	Festsetzung der erforderlichen Abstellflächen durch die Gemeindebaubehörde im Einzelfall
---------------	--

⁴Garagen und Abstellplätze sowie deren Zufahrt müssen so angelegt und konstruiert sein, dass ihre Funktions- und Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Normen des Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen) gelten als Richtlinien.

Artikel 57 d) Ersatzabgabe

¹Sind die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen.

²Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz beträgt Fr. 3'000.-. Dieser Betrag gründet auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 1992 (119.6 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jeden Jahres angepasst.

³Die Ersatzabgabe wird fällig, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist.

⁴Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

Artikel 58 Vorkehrungen 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 59 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 und der Farbe, die Stellung der Baukörper, die Terraingestaltung sowie die Gestaltung der Umgebung.

⁴Bei Lichtreklamen soll das Licht blendungsfrei sein. Unzulässig sind Reklamen, die durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

Artikel 60 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.

²Schutzwürdige Baumbestände sollen geschont werden.

³Die Gemeindebaubehörde kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

3. Abschnitt: **Abstandsvorschriften**

Artikel 61 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 62 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) 4.50 m über Strassen und Plätzen;
- b) 2.70 m über Trottoirs.

Artikel 63 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.

Artikel 64 Bauten und Anlagen am See

¹Wo der Nutzungsplan oder Baulinien nicht einen grösseren Abstand verlangen, ist für Bauten und Anlagen gegenüber dem mittleren Wasserstand des Seeufers ein Abstand von 20 Metern einzuhalten.

²Die zuständige Direktion⁹ kann Ausnahmegewilligungen erteilen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

4. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

1. Unterabschnitt: *Begriffe*¹⁰

⁹ Justizdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

Artikel 65 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.

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 Geländebeziehungen, namentlich in topographisch ungünstigen Gebieten oder in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel, kann die Gemeindebaubehörde das massgebende Terrain entsprechend den konkreten Verhältnissen abweichend von Ziffer 1.1 hievord verfügen.

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

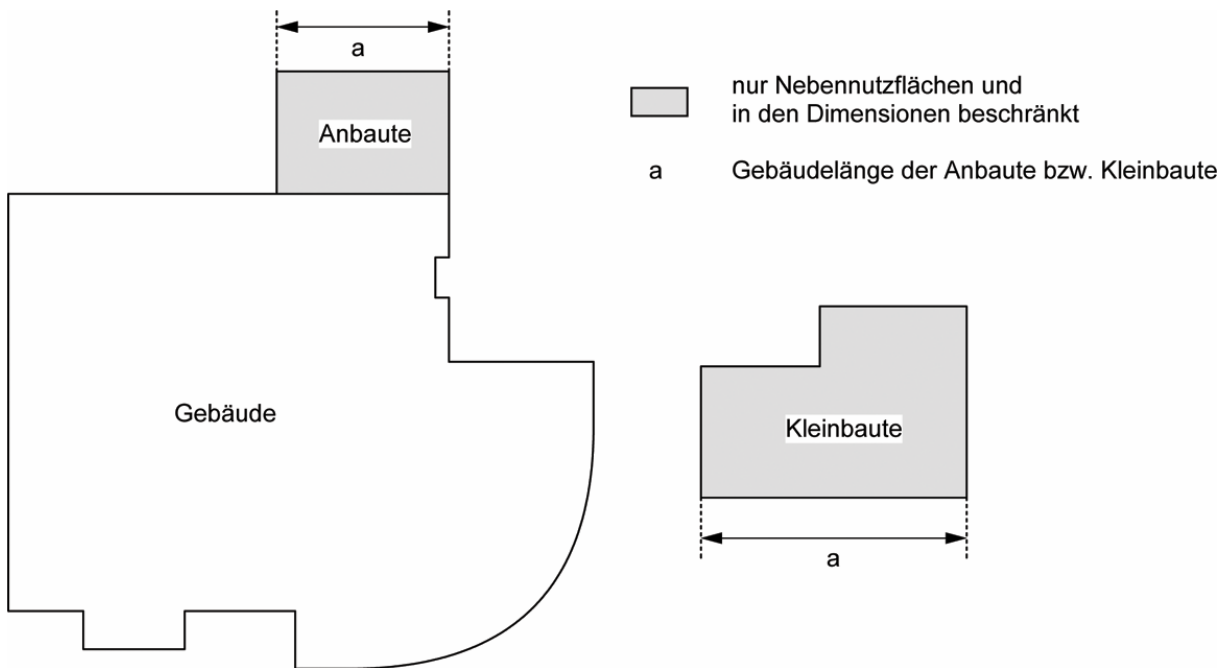
Kleinstbauten sind Kleinbauten, deren Grundfläche im Maximum 10 m² beträgt und im Übrigen die Ausmasse einer Kleinbaute einhalten.

2.3 Anbauten

¹⁰ Die in diesem Artikel eingefügten grau unterlegten Begriffe und die 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.

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.



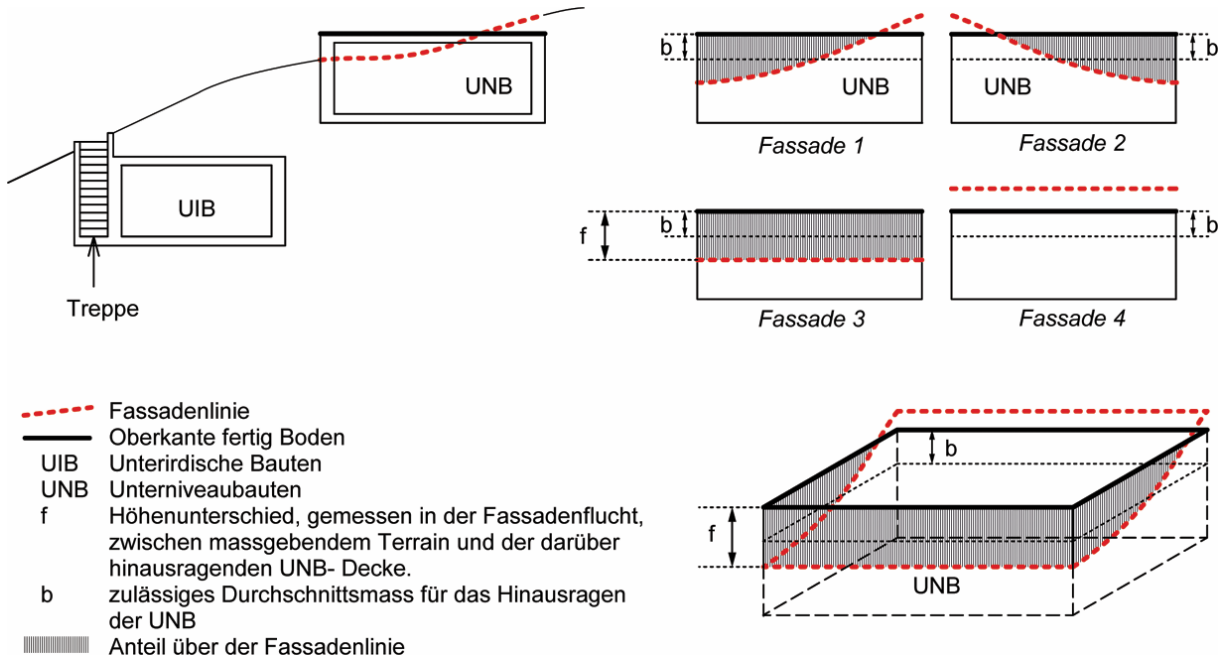
2.4 Unterirdische Bauten

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

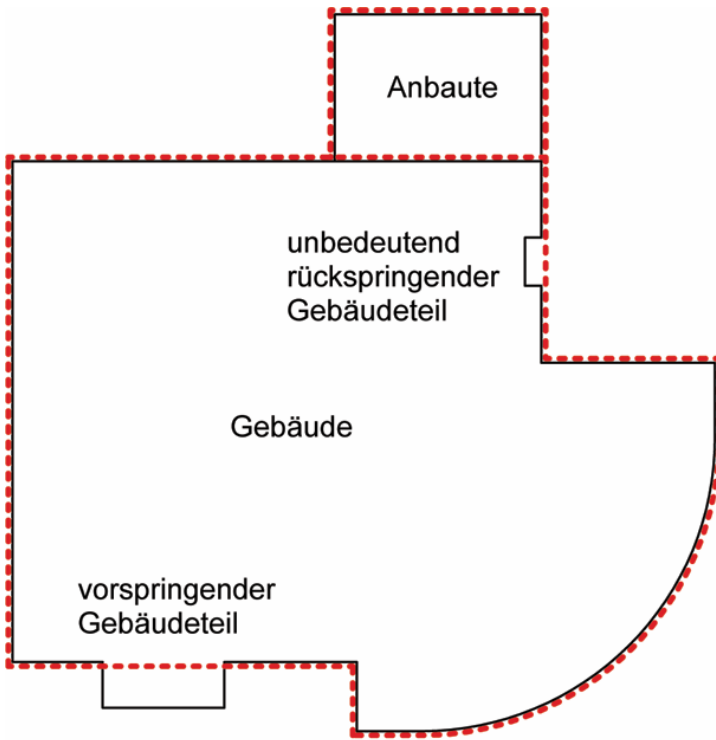
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebendem Terrain: Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

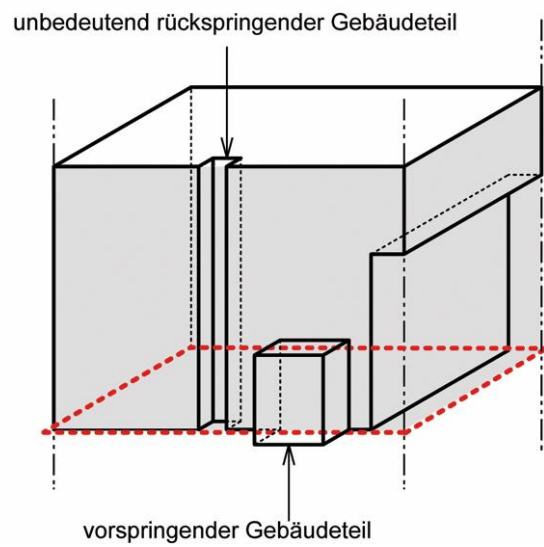
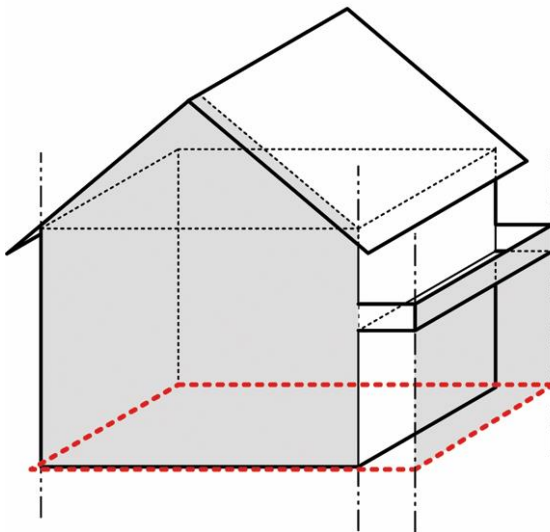
3.3 Projizierte Fassadenlinie

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



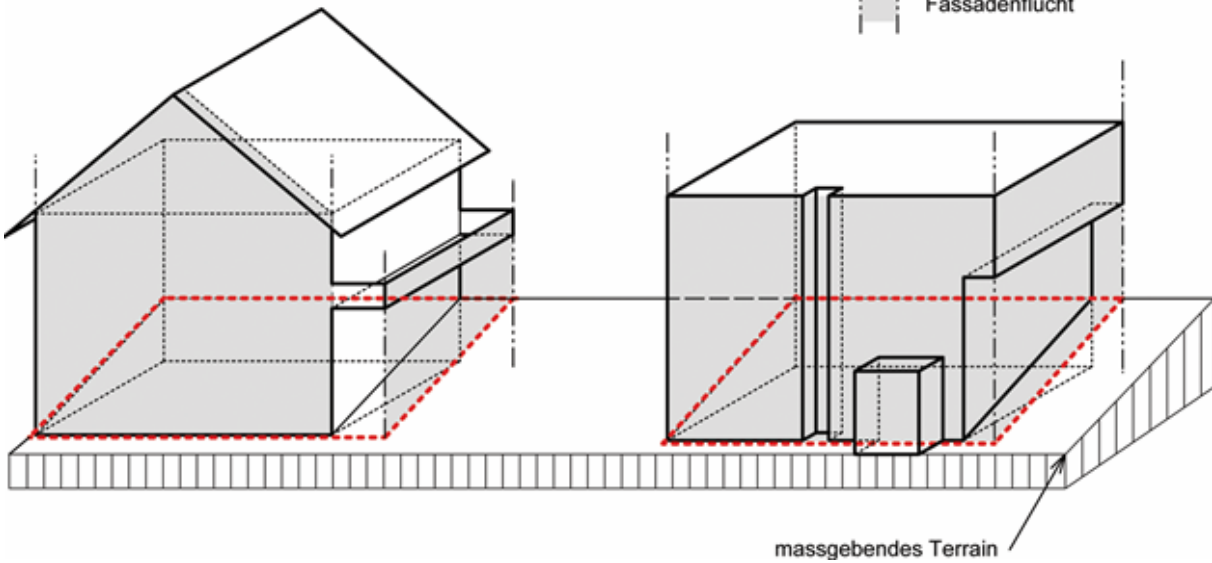
 projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)

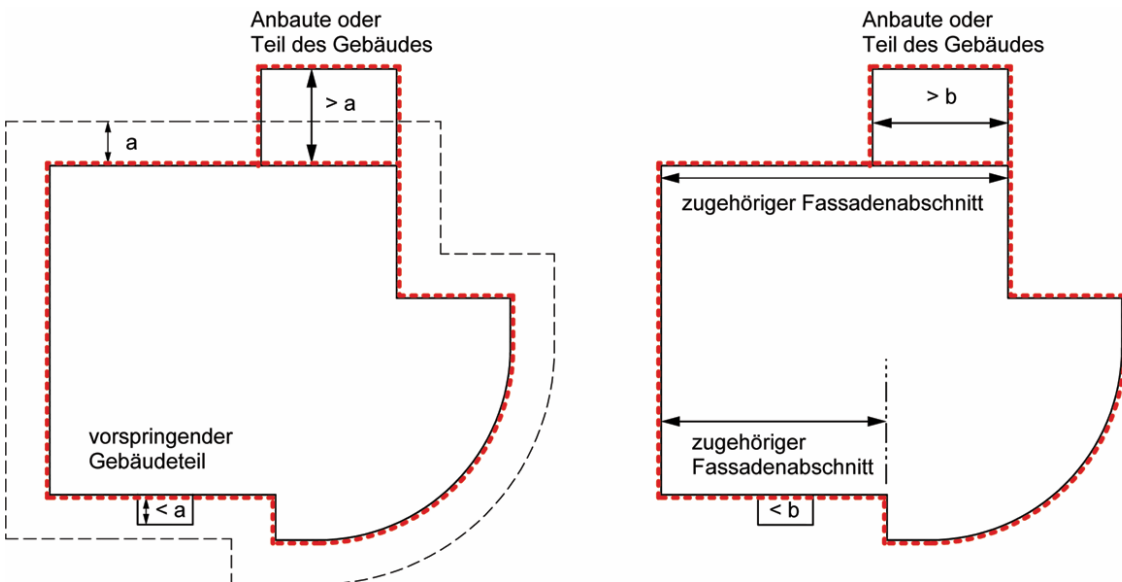
--- Fassadenlinie
 - - - Fassadenflucht



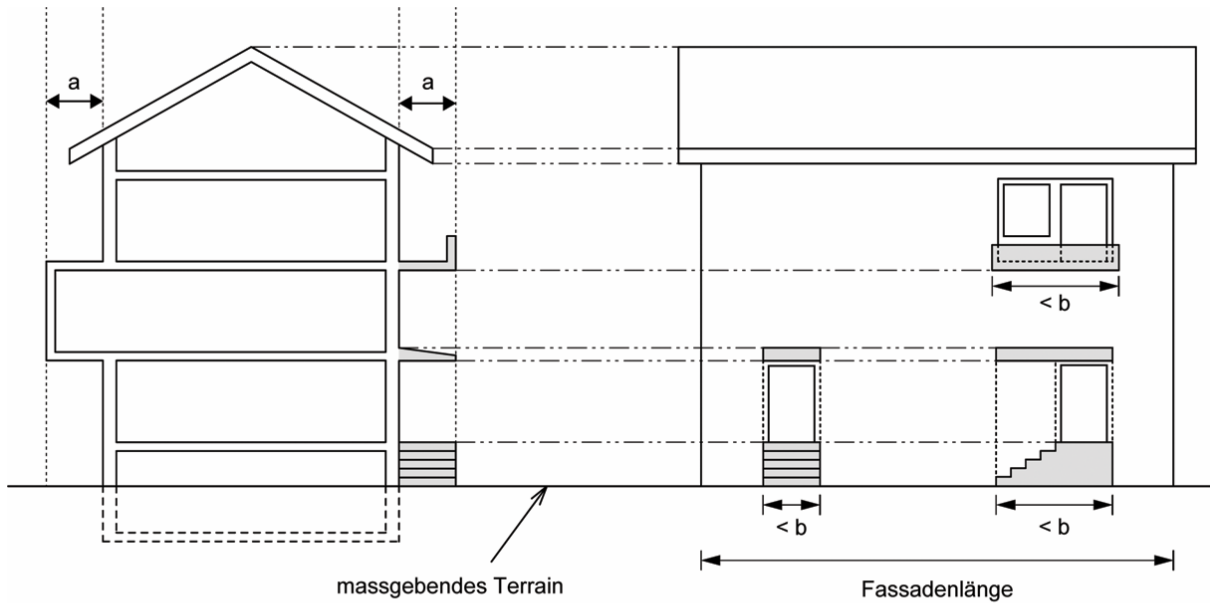
3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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 solche, die höchstens 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen. Dabei dürfen Balkone, Erker, Vortreppen und dergleichen gesamthaft pro Stockwerk nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge ausmachen.



a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
 b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
 --- projizierte Fassadenlinie

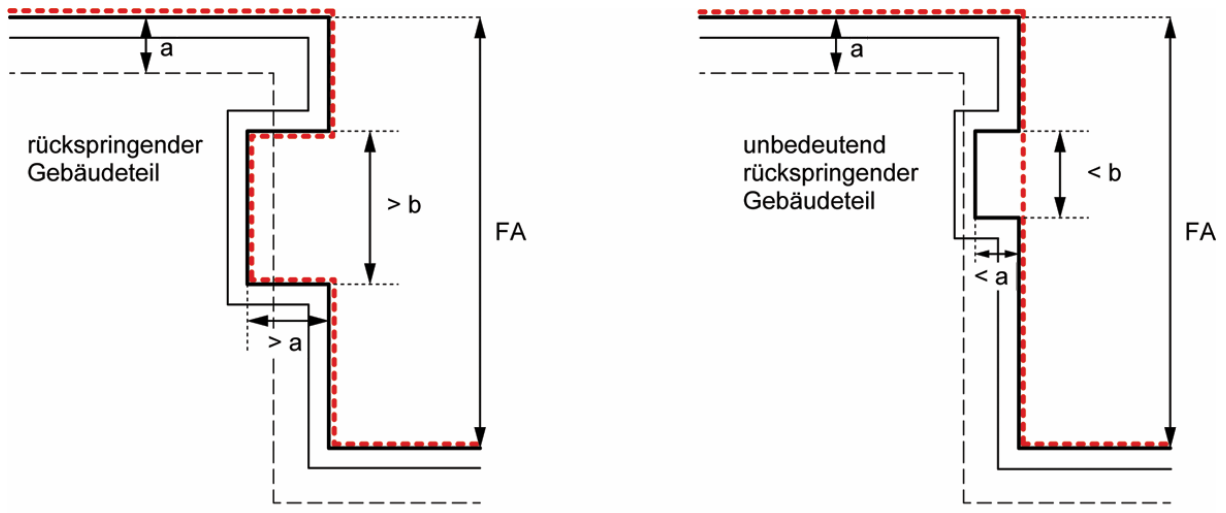


- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

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.



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- Fassade
- Fassadenlinie

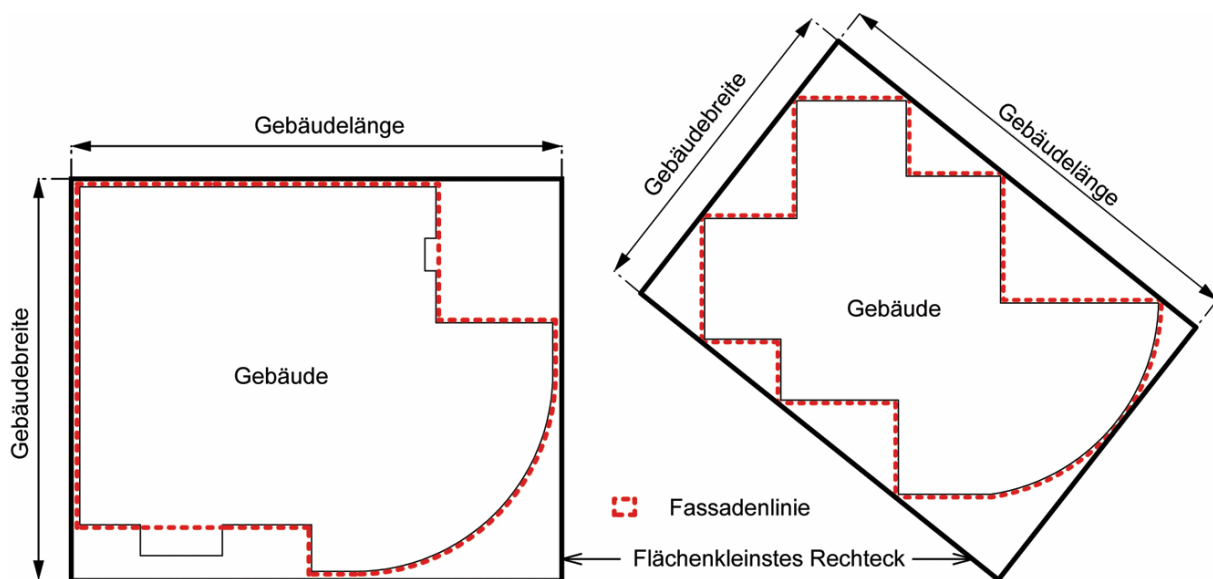
4. Längenbegriffe, Längenmasse

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.

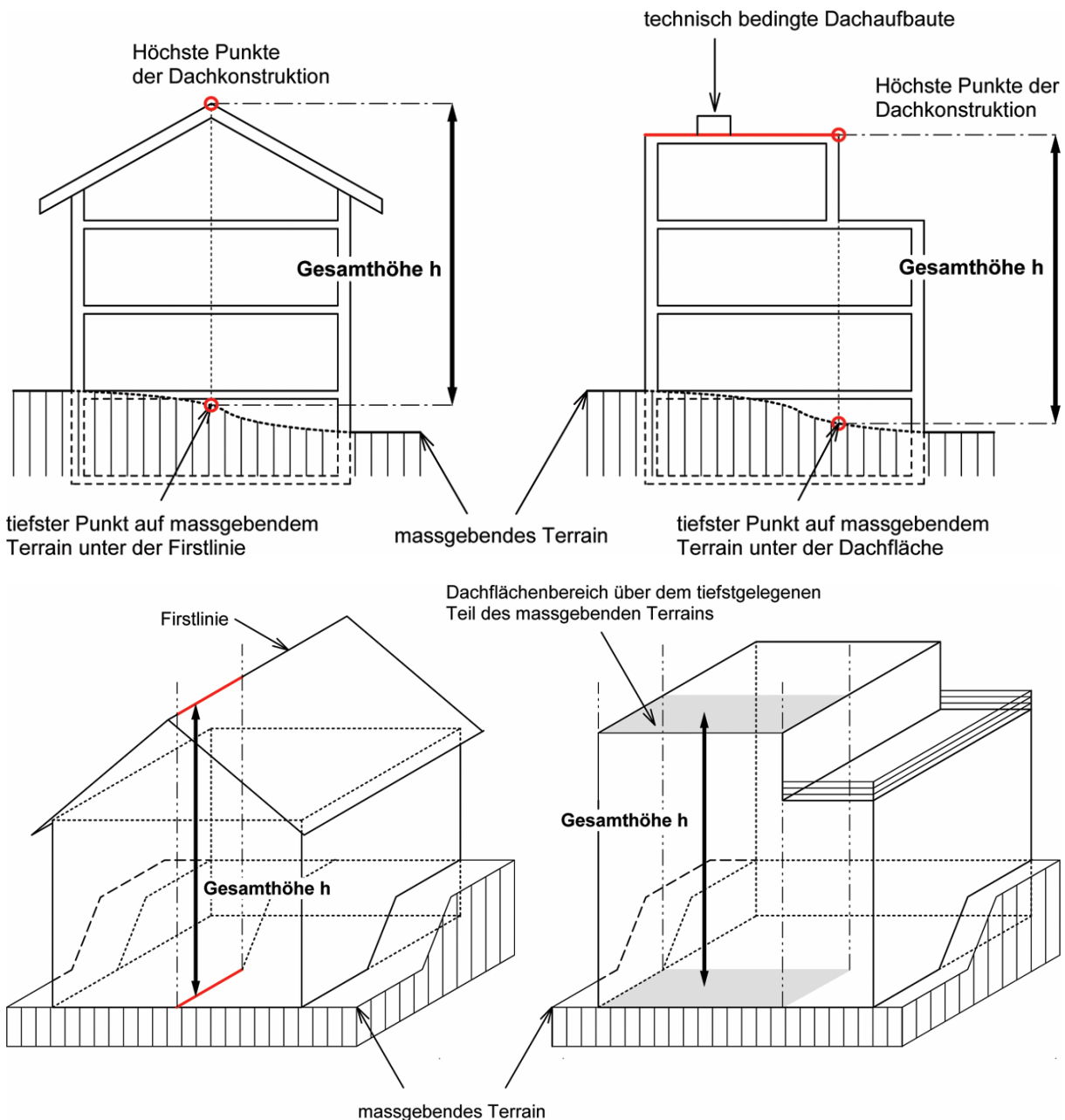


5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

¹Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

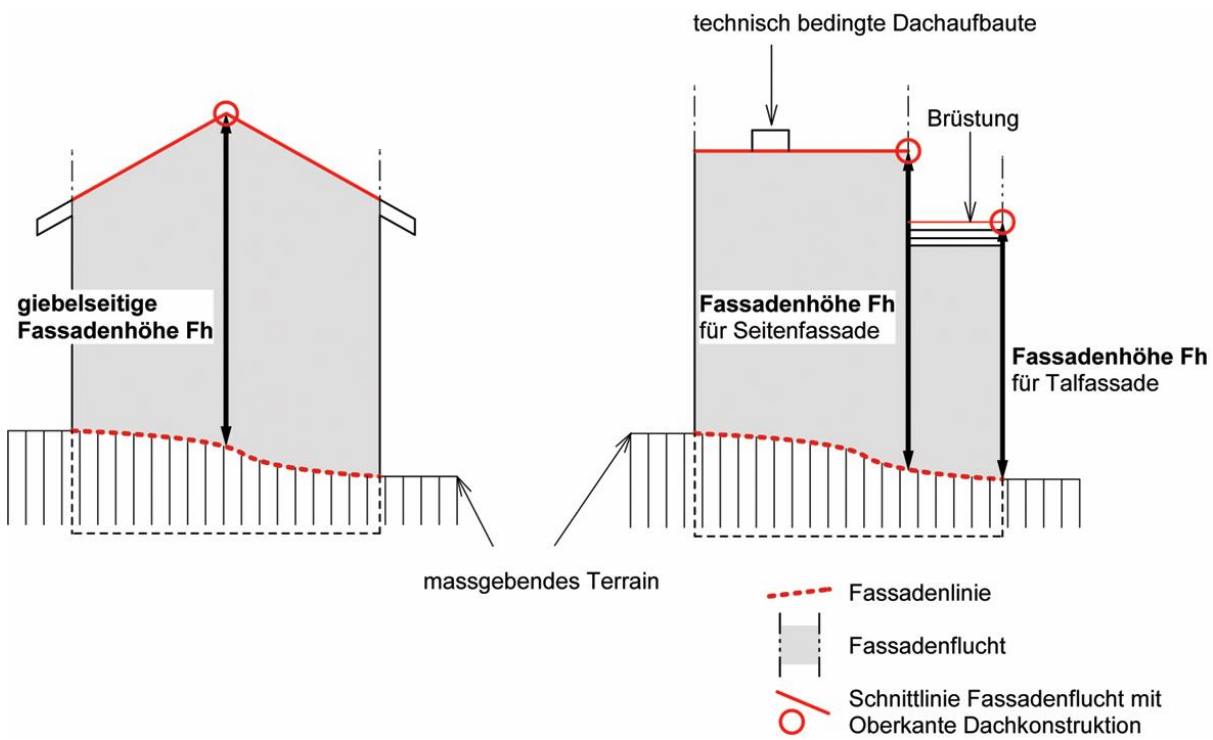
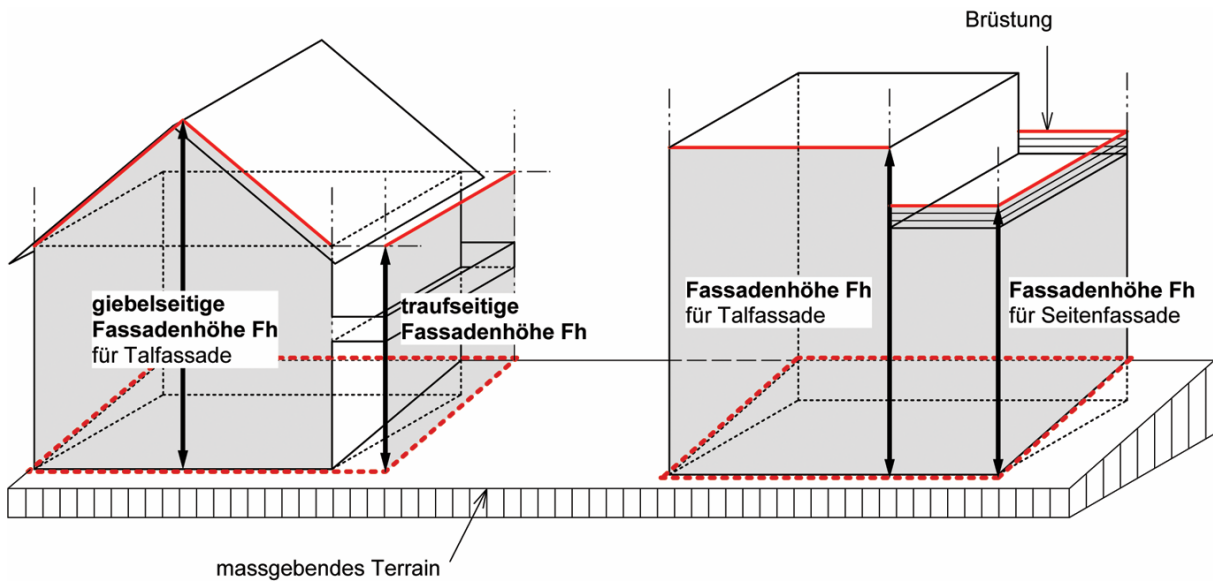
²Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Beleuchtung, Treppen, Liftanlagen usw. dürfen die zulässige Gesamthöhe um höchstens 1 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.



5.2 Fassadenhöhe

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

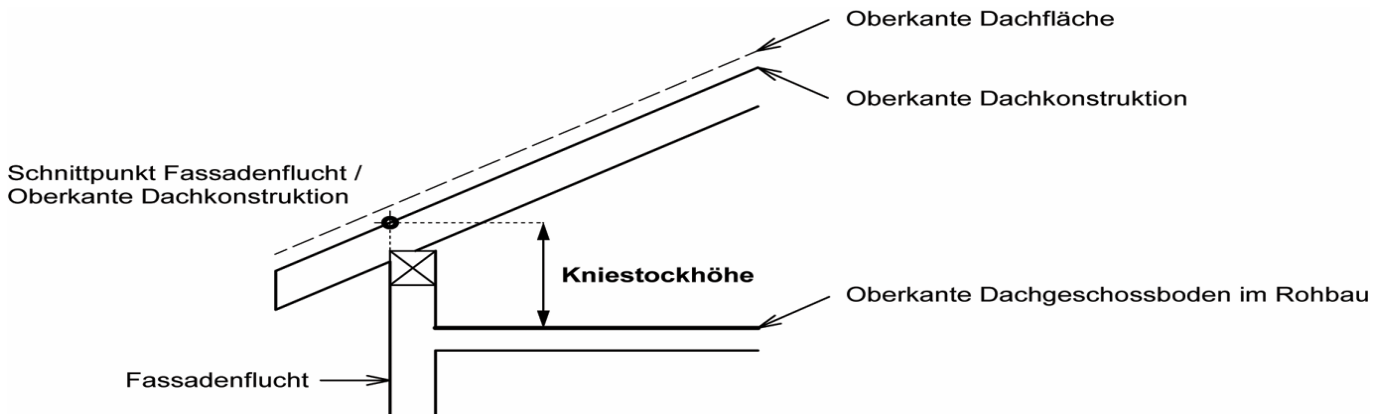
²Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. dürfen die zulässige Fassadenhöhe um höchstens 1 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.



5.3 Kniestockhöhe

¹Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

²Die Kniestockhöhe beträgt 1 m.



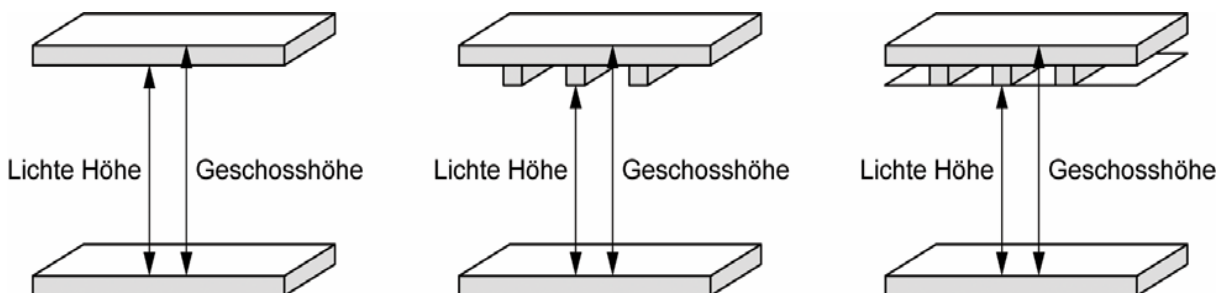
5.4 Lichte Höhe

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 von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen soll in der Regel nicht weniger als 2.30 m betragen; bei Einzeldachzimmern gilt das für mindestens die Hälfte der Bodenfläche.

5.5 Geschosshöhe

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

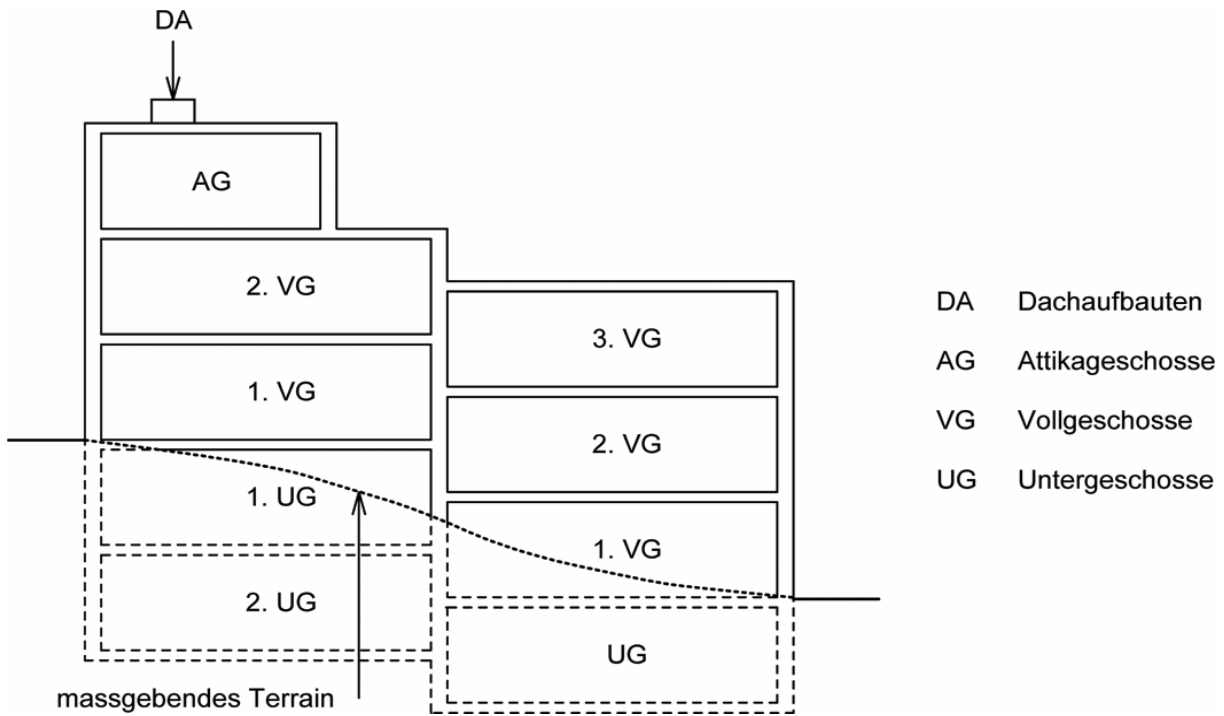


6. Geschosse

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.



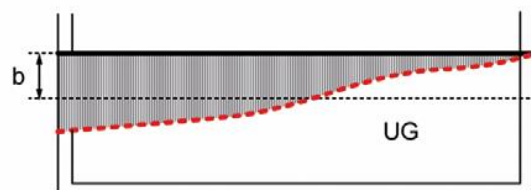
6.2 Untergeschosse

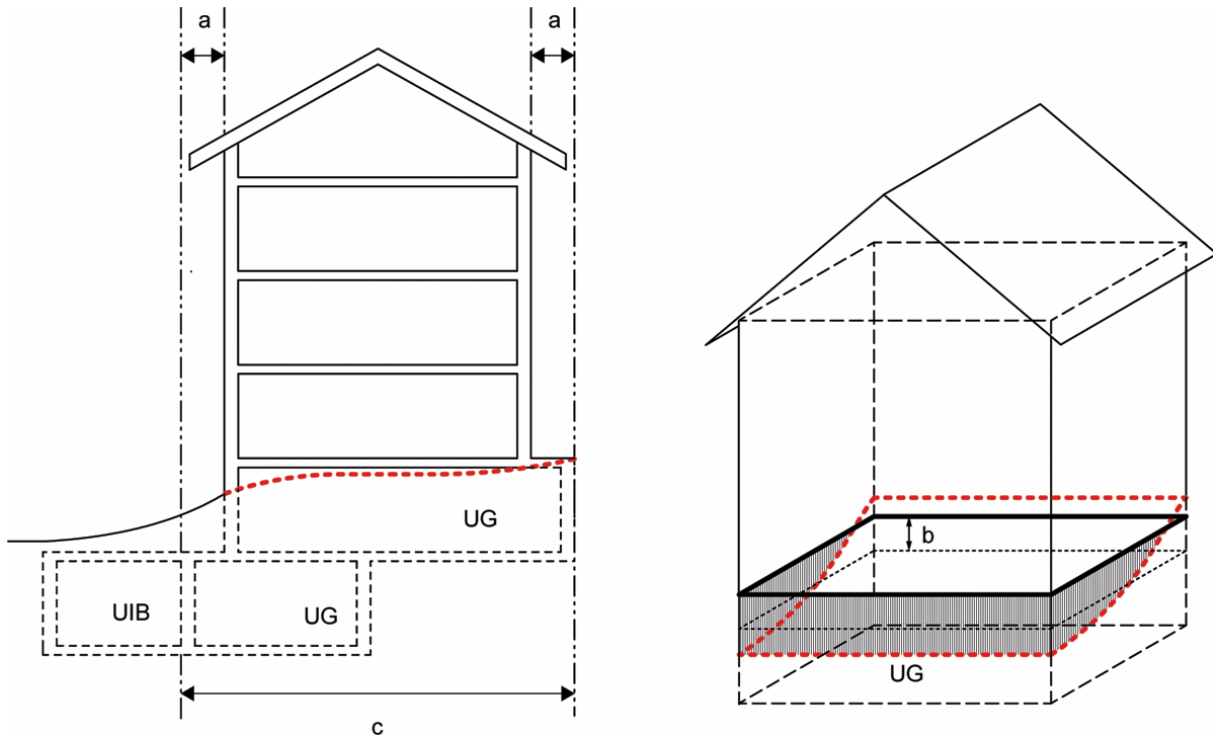
¹Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

²Untergeschosse dürfen folgendermassen über das massgebende Terrain hinausragen:

- in ebenem oder flachgeneigtem Gelände höchstens 1.50 m;
- in stärker geneigtem Gelände bergseitig höchstens 30 cm, talseitig höchstens 3 m.

- 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

¹Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

²Das Dachgeschoss darf folgende Höchstmasse nicht überschreiten:

- | | |
|--|--------|
| a) Kniestockhöhe | 1.00 m |
| b) Dachfirsthöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis Oberkante Dachfläche | 5.50 m |

³Sofern die darunter liegenden Vollgeschosse die zulässige Anzahl oder Höhe nicht ausschöpfen, erhöhen sich die Höchstmasse nach Absatz 2 entsprechend.

6.4 Attikageschosse

¹Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

²Es gelten folgende Masse:

- Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3 m zurückversetzt sein. Dachvorsprünge dürfen höchstens 1 m in diesen Abstand hineinragen;
- Das Attikageschoss darf höchstens 3.25 m hoch sein, sofern die darunter liegenden Vollgeschosse die zulässige Höhe ausschöpfen. Andernfalls erhöht sich die zulässige Höhe des Attikageschosses.

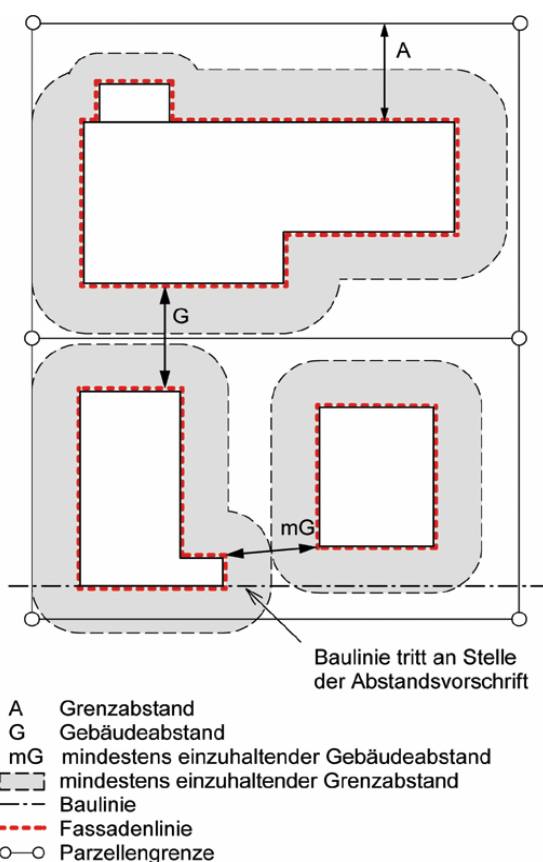
7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

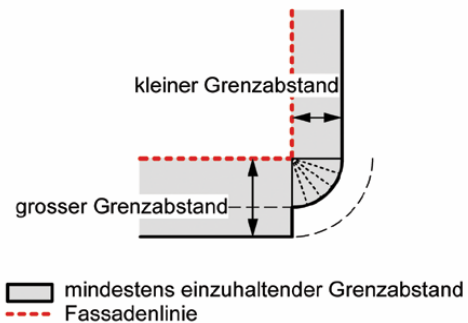
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

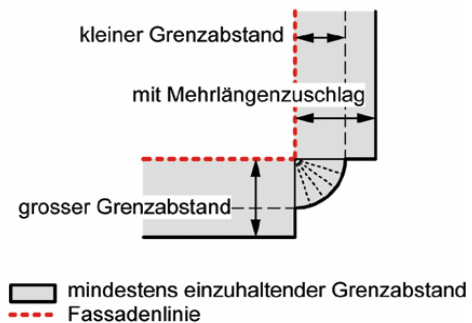
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



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 66 Gebäudelänge

²Die ohne Mehrlängenzuschlag zulässige Gebäudelänge beträgt in allen Zonen 15 m.

Artikel 67 Gesamthöhe

¹Die zulässige Gesamthöhe richtet sich nach der Zahl der erlaubten Vollgeschosse und der zulässigen Unter-, Dach- oder Attikageschosse, sofern diese das zulässige Mass nicht überschreiten.

²Für jedes Vollgeschoss werden 3.25 m gerechnet.

³Für Bauten und Anlagen, die nicht in Geschosse unterteilt sind oder nur in solche, die mehr als Normalhöhe aufweisen, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

Artikel 68 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als die Hälfte der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab Dachgeschossboden).

3. Unterabschnitt: Grenzabstand

Artikel 69 Grundabstand

¹Als Grundabstand gilt der Grenzabstand, der in der Tabelle 1 für die einzelnen Zonen festgelegt und mindestens einzuhalten ist.

²Der grosse Grenzabstand wird auf der längeren, am stärksten gegen Süden orientierten Gebäudeseite und der kleine Abstand auf den übrigen Gebäudeseiten gemessen.

Artikel 70 Mehrlängenzuschlag

¹Überschreitet die Gebäudelänge 15 m, erhöht sich der Grenzabstand für jeden zusätzlichen Meter um 20 cm, höchstens aber um insgesamt 3 m.

²Der um den Mehrlängenzuschlag vergrösserte Grenzabstand braucht jedoch nicht mehr zu betragen als das in den Zonenvorschriften festgelegte Höchstmass.

Artikel 71 Mehrhöhenzuschlag

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

Artikel 72 Verminderter Grenzabstand a) bei bestimmten Gebäudearten

Es gilt folgender verminderter Grenzabstand:

- | | |
|------------------------------|--------|
| a) bei Kleinstbauten | 1.0 m |
| b) bei Klein- und Anbauten | 2.50 m |
| c) bei unterirdischen Bauten | 1.0 m |
| d) bei Unterniveaubauten | 2.0 m |

Artikel 73 b) bei vorspringenden Gebäudeteilen

¹Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Grenzabstand hineinragen.

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

Artikel 74 Herabsetzung durch private Vereinbarung

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

4. Unterabschnitt: Gebäudeabstand

Artikel 75 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 76 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 Gemeindebaubehörde diesen Gebäudeabstand verhältnismässig erhöhen.

Artikel 77 Herabsetzung durch private Vereinbarung

Der Gebäudeabstand kann auf schriftlichen Antrag der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und mit Zustimmung der Gemeindebaubehörde 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 78 Vorbehalt kantonaler 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 79 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 80 Begriff

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

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

Artikel 81 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

¹Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

²Hiervon werden abgezogen:

- a) alle dem Wohnen und der Arbeit nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Abstellräume;
- b) Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- c) Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
- d) Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern und nicht bewohnte Bastelräume in Einfamilienhäusern;
- e) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- f) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- g) Wintergärten mit max. 10% der Bruttogeschossfläche der zugehörigen Wohnung. Die Mehrfläche wird angerechnet;
- h) In Räumen mit Dachschräge diejenige Fläche, über welche die Raumhöhe weniger als 2 m beträgt;
- i) offene Erdgeschossflächen, sofern sie als Spielfläche oder als öffentlicher Durchgang dienen;
- j) überdeckte offene Dachterrassen;
- k) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Artikel 82 Anrechenbare Landfläche

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

²Hiervon werden abgezogen:

- a) die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche, nicht aber von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege;
- b) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

Artikel 83 Ausnützungstransport

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

²Die Ausnützungsübertragung ist nur zwischen anstossenden und zonengleichen Grundstücken gestattet. Sie ist nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegen sprechen.

Artikel 84 Zulässige Ausnützungsziffer

¹Die maximale Ausnützungsziffer ergibt sich für die einzelnen Zonen aus der Tabelle im Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

²Auch spätere Um- An- und Aufbauten usw. dürfen keine Mehrausnützung über diese Ziffer hinaus zur Folge haben.

³Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem ermässigten Preis abgetreten, so kann die Gemeindebaubehörde, bezogen auf die abgetretene Landfläche, einen Ausnützungsbonus von 10% bewilligen.

Artikel 85 Ausnützungspflicht

Wer einen Neubau erstellen will, muss mit seinem Bauvorhaben eine Mindestausnützungsziffer erreichen. Diese ergibt sich für die einzelnen Zonen aus der Tabelle im Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 86 Rechtliche Sicherung

¹Die Gemeindebaubehörde kann zur Sicherung der vorgeschriebenen Ausnützung verlangen, dass vor Baubeginn im Grundbuch eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkelt wird.

²Der Ausnützungstransport ist in jedem Fall im Grundbuch anzumerken.

7. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 87 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 88 Ausnahmen ausserhalb der Bauzone

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

Artikel 89 Auflagen und Bedingungen

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

8. Kapitel: **FORMELLES BAURECHT**

1. Abschnitt: **Baubewilligungspflicht**

Artikel 90 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;
- i) Massnahmen an Schutzobjekten vornimmt;
- j) Fassaden in der Dorfkernzone renoviert.

Artikel 91 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Im Rahmen des Bundesrechts bedürfen keiner Baubewilligung:

- 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 92 Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 91 Buchstabe d und e sind in jedem Fall vor der Ausführung der Gemeinde-baubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

2. Abschnitt: **Baubewilligungsverfahren**

Artikel 93 Baugesuch

¹Das Baugesuch ist mit den erforderlichen Angaben und Unterlagen bei der Gemeindebaubehörde 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) kurzer Beschrieb der geplanten Massnahmen;
- c) genaue Angabe der Benutzungsart der Räume und des Zwecks der Baute;
- d) mutmassliche Baukosten;
- e) Unterschrift des Gesuchstellers (Bauherr bzw. sein Vertreter) so- wie des Projektverfassers.

³Ist die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nicht Eigentümerin oder Eigentümer des Baugrundstückes, 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 Gemeindebaubehörde 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 94 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 Gemeindebaubehörde kann die vorzeitige Beseitigung der Profile gestatten, sofern der Stand des Verfahrens das erlaubt.

Artikel 95 Vereinfachtes Verfahren

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

Artikel 96 Entscheid a) Grundsatz, Behandlungsfrist und Archivierung

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

²Die Gemeindebaubehörde 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 Gemeindebaubehörde 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.

⁴Die rechtsgültigen Pläne und die wichtigen Baubewilligungsakten sind geordnet und gesichert zu archivieren

Artikel 97 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 98 c) Koordination

Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmegewilligungen, 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 99 d) Zustimmung des Kantons

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

²Die Gemeindebaubehörde 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 Gemeindebaubehörde eröffnet der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller den Entscheid des Kantons zusammen mit ihrem Bauentscheid.

Artikel 100 e) Wirkung und Haftungsausschluss

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

Artikel 101 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 Gemeindebaubehörde die Baubewilligung höchstens um ein Jahr verlängern.

Artikel 102 g) Anmerkung im Grundbuch

Ausnahmebewilligungen sowie Bedingungen und Auflagen können im Grundbuch angemerkt werden.

Artikel 103 Baubeginn

¹Die Bauarbeiten dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist und allfällige Sicherheiten geleistet sind. In begründeten Fällen kann die Gemeindebaubehörde 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 104 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 105 Projektänderungen

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

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

³Bei Änderungen am Bau sind die genehmigten Pläne durch Ausführungspläne zu ergänzen.

Artikel 106 Vorentscheid

¹Bauwillige Personen können die Gemeindebaubehörde 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 107 Formlose Anfrage

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

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

9. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

Artikel 108 Baukontrolle

¹Die Kontrollorgane der Gemeindebaubehörde überwachen während und nach der Durchführung der baulichen Massnahme deren Übereinstimmung mit der Baubewilligung und den Vorschriften. Sie kann die Kontrollaufgaben einzelnen Mitgliedern oder Dritten übertragen.

²Die Kontrollorgane haben mindestens:

- a) das Schnurgerüst und den Kanalisationsanschluss abzunehmen;
- b) eine Kontrolle durchzuführen, sobald der Rohbau erstellt ist;
- c) die Endabnahme durchzuführen, sobald der Bau abgeschlossen ist.

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

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

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

Artikel 109 Zutrittsrecht

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

Artikel 110 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 111 Baustopp, Benützungsverbot

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

²In dringenden Fällen kann das Gemeindepräsidium anstelle der Gemeindebaubehörde handeln; sein Entscheid ist nachträglich von der Gemeindebaubehörde zu genehmigen.

³Wenn die Verhältnisse es erfordern, kann sie ein Benützungsverbot verfügen.

Artikel 112 Wiederherstellung, Ersatzvornahme

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

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

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

Artikel 113 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 Gemeindebaubehörde verfügt erstinstanzlich Bussen nach dieser Bestimmung. Das Strafverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege.

10. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 114 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 115 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 116 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 117 Hängige Baugesuche

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

Artikel 118 Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO vom 4. Juli 1994 mit ihren Änderungen wird aufgehoben.

Artikel 119 Genehmigung und Inkrafttreten

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

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

Im Namen der Gemeinde Isenthal

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Pirmin Bissig

Bernhard Walker

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2015

Genehmigt durch den Regierungsrat am 23. Juni 2015

Inkraftsetzung am 23. Juni 2015

Anhang

- Tabelle zu den Grundmassen für die einzelnen Zonen (Anhang 1)
- Inventar der lokalen Naturschutzzonen (Anhang 2)
- Inventar der lokalen Naturobjekte (Anhang 3)
- Inventar der lokalen Kulturobjekte (Anhang 4)
- regionale und nationale Inventare (Anhang 5-8)
- Inhaltsübersicht

Tabelle zu den Grundmassen für die einzelnen Zonen

Zone	K	W	WG	WZG	GE	OE	TZ	LZ
Vollgeschosse	2	2	2	1	2	GB ¹¹ verfügt im Einzelfall	GB verfügt im Einzelfall	GB verfügt im Einzelfall
Gesamthöhe	Art. 67	Art. 67	Art. 67	Art. 67	GB verfügt im Einzelfall	GB verfügt im Einzelfall	GB verfügt im Einzelfall	GB verfügt im Einzelfall
Grenzabstand – gross – klein – maximal	gross6.0m klein 4.0m max 10 m	gross6.0m klein 4.0m max10 m	gross6.0m klein 3.0m max 9 m	gross6.0m klein 3.0m max 10 m	GB verfügt im Einzelfall	GB verfügt im Einzelfall	GB verfügt im Einzelfall	GB verfügt im Einzelfall
Ausnützungsziffer (max. und min.)	max. 0.5 min.0.2	max. 0.5 min.0.2	max. 0.5 min.0.2	max. 0.5 min.0.2	GB verfügt im Einzelfall	GB verfügt im Einzelfall	GB verfügt im Einzelfall	GB verfügt im Einzelfall
Empfindlichkeitsstufe	III	II	III	II	III	II	III	III

¹¹ GB = Gemeindebaubehörde

lokale Naturschutzzonen

Objekt- und Inventar Nr.	Flurname	Objektbeschreibung / Ziele der Erhaltung
NSG 11 B-01	Schwalmis	Wildheuplangge Wiederaufnahme der regelmässigen Schnittnutzung; Verzicht auf Düngung und Beweidung.
NSG-12 B-05	Neien / Schluchen	Trockene Magerwiesen am Waldrand Extensive Nutzung beibehalten bzw. wieder aufnehmen; Verzicht auf Düngung; Schnitt nicht vor dem 15. Juli; eine extensive Herbstweide bleibt gewährleistet. Ebenso bleibt ein allfälliger Wanderweg im Gebiet Neien möglich.
NSG-13 B-06	Schwanden	Trockene Magerwiesen Extensive Nutzung beibehalten bzw. wieder aufnehmen; Verzicht auf Düngung; Schnitt nicht vor dem 1. Juli; eine extensive Herbstweide bleibt gewährleistet.
NSG 14 B-08	Hoftersmatt	Wildheuplangge Extensive Nutzung beibehalten; Verzicht auf Düngung; jährlich einmal nicht vor dem 15. Juli schneiden.
NSG 15 B-09	Furggelen	Trockene Magerwiesen im steilen Wald Extensive Nutzung beibehalten; Verzicht auf Düngung und Beweidung; Schnitt nicht vor dem 15. Juli; Zurückdrängen der Gehölze.
NSG 17 B-12	Furggelen	Trockene Magerwiese Extensive Nutzung gemäss dem bestehenden Ökovertrag beibehalten; Schnitt nicht vor dem 15. Juli; Verzicht auf Düngung und Beweidung (eine Herbstweide bleibt möglich); Zurückdrängen der Gehölze.
NSG 20 B-30	Schweigmatt	Flachmoor Extensive Nutzung beibehalten; Verzicht auf Düngung und Beweidung; jährlich einmal nicht vor dem 1. September schneiden.
NSG 21 B-31	Schattenberg	Flachmoor Extensive Nutzung beibehalten; Verzicht auf Düngung und Beweidung; jährlich einmal nicht vor dem 1. September schneiden.
NSG 22 B-34	Schipf	Flachmoor Extensive Nutzung beibehalten; Verzicht auf Düngung und aktive Beweidung; solange keine Schäden durch zufällig weidende Tiere entstehen, ist eine Einzäunung nicht notwendig; jährlich einmal nicht vor dem 15. August als Streue nutzen.
NSG 24 B-39	Chilchrüteli	Trockene Magerwiese Erhalt und Förderung der jährlichen Schnittnutzung (nicht vor dem 15. Juli); Entfernen der aufkommenden Gehölze; Zurückdrängen der Waldränder; extensive Beweidung bleibt möglich.

NSG 26 B-44	Chilenrüti	Trockene Magerwiese Bisherige Nutzung beibehalten (der obere südliche Teil extensiv ohne Düngung, der untere nördliche Teil wenig intensiv mit leichter Mistdüngung); Verzicht auf Beweidung (extensive Herbstweide bleibt möglich); jährlich einmal nicht vor dem 15. Juli schneiden.
NSG 27 B-45	Geissboden / Chessel	Wildheuplangge Erhalt und Förderung der traditionellen Wildheunutzung; Verzicht auf Düngung; eine extensive Beweidung ausserhalb der genutzten Wildheuflächen bleibt gewährleistet.
NSG 28 B-47	Sulztal	Wildheuplangge Erhalt der traditionellen Schnittnutzung; Flächen höchstens jedes zweite Jahr nach dem 15. Juli schneiden; Verzicht auf Düngung und Beweidung.
NSG 29 B-48	Sulztal	Flachmoorflächen Verzicht auf aktive Beweidung; solange keine Schäden durch zufällig weidende Tiere entstehen, ist eine Einzäunung nicht notwendig; evtl. Wiederaufnahme der Streuenutzung einzelner Flächen im Herbst.
NSG 31 B-51	Ober Steinbo- den	Wildheuplangge Erhalt bzw. Förderung der Wildheunutzung; Verzicht auf Düngung und Beweidung; Schnitt nicht vor dem 15. Juli.
NSG 32 B-54	Rüti	Flachmoor mit kleinen Tümpeln Erhalt der Tümpel und der umliegenden Streue; Verzicht auf Düngung; Gehölze zurückdrängen.
NSG 34 B-62,B-63, B-64	Nätschboden	Wildheuplangge Extensive Nutzung beibehalten bzw. wieder aufnehmen; Verzicht auf Düngung und Beweidung; Schnitt nicht vor dem 15. Juli.
NSG 40 B-83	Ober Rüti	Strukturreiche Lebensräume in Waldlichtung mit trockenen Magerwiesen, Flachmoorbiotopen, Trockenmauern und Gehölzstrukturen Extensive bzw. wenig intensive Nutzung gemäss den bestehenden Ökoverträgen beibehalten; Schnitt nicht vor dem 15. Juli; Verzicht auf Beweidung der Feuchtgebiete; Zurückdrängen der Gehölze; Erhalt der Trockenmauern und Feldgehölze.
NSG 41	Riedgarten	Strukturreicher Lebensraum in Waldlichtung mit trockenen Magerwiesen, Trockenmauern und Gehölzstrukturen Bisherige extensive Schnitt- und Weidenutzung beibehalten; die Düngung mit Mist bleibt weiterhin zulässig; Zurückdrängen der einwachsenden Gehölze; Erhalt der Trockenmauern und Feldgehölze.
NSG 42	Oberalp / Schluecht	Wildheuplangge Erhalt der periodischen Schnittnutzung der traditionellen Wildheuflächen; Verzicht auf Düngung und Beweidung dieser Flächen.

lokale Naturobjekte

Objekt- und Inventar Nr.	Flurname	Objektbeschreibung / Ziele der Erhaltung
NO 02 D-06	Horlachen	Grosse, alte Bergahorne Bäume stehen lassen; rechtzeitig für Ersatz sorgen
NO 03 D-08	Oberalper Grat	Felsentor im Oberalper Grat Formation nicht zerstören
NO 04 D-09	Stäuber	Wasserfall in der Oberalper Flue Keine Ableitung des Wassers
NO 05 D-11	Firnbäche	Wasserfälle im hinteren Grosstal Keine Ableitung des Wassers

lokale Kulturobjekte Isenthal

Objekt- und Inventar Nr.	Objekt
1 1211/diverse	Dorfkern Isenthal
2 1211/94	Gelber Pfarrhof
3 1211 / 363	Haus Bissig
4 1211 / 4	Haus im Birchi
5 1211 / 13	Haus mittlere Bärchi
6 1211 / 221	Haus Seikberg
7 1211 / 251	Haus Wissig
8 1211 / 245	Käsespeicher
9 1211 / 198	Bärentatzen

regionale und nationale Landschaftsschutzgebiete

Objekt- und Inventar Nr.	Flurname	Objektbeschreibung / Ziele der Erhaltung	Einstufung
LSG 01 C-01	BLN-Gebiet Vierwaldstättersee	Erhalten des heutigen Landschaftsbildes mit all den vorkommenden naturräumlichen Strukturen; Vermeidung von störenden Bauten und Anlagen.	national

regionale und nationale Naturschutzzonen

Objekt- und Inventar Nr.	Flurname	Objektbeschreibung / Ziele der Erhaltung	Einstufung
NSG 01 A-01	Bi de Seele- nen	Amphibienlaichgebiet Offenhalten der Teichflächen, Vermeidung von Düngereintrag, Auszäunung der grossen Teiche	national
NSG-02 A-02, B- 19, B-20	Wandelen / Zingel	Ausgedehnte Wildheupalanggen Alle Flächen mindestens jedes zweite Jahr nach dem 15. Juli schneiden; Verzicht auf Düngung	regional, national
NSG-03 A-03, B- 22	Lauweli / Juchlistock / Gandispitz	Ausgedehnte Wildheupalanggen und Magerweiden Wiederaufnahme der Nutzung; Zurückdrängen der Gehölze; Verzicht auf Düngung	regional, national
NSG 04 A-04, B- 05	Bodmi / Gross Zug	Wildheuplangge, trockene Magerwiese Extensive Bewirtschaftung beibehalten bzw. wieder aufnehmen (jährlich Schnitt, Verzicht auf Düngung)	regional, national
NSG 05 A-05, A- 06, A- 07, B- 02, B- 03, B-04	Baberg	Ausgedehnte Wildheupalanggen und Magerweiden Extensive Bewirtschaftung beibehalten bzw. wieder aufnehmen (mindestens jedes zweite Jahr nach dem 15. Juli schneiden, Verzicht auf Düngung)	regional, national
NSG 06 A-08, B- 13, B- 14, B- 16, B-18	Bärchi / Acherli	Trockene Magerwiesen Extensive Bewirtschaftung beibehalten (jährlicher Schnitt nach dem 15. Juli); Waldrandpflege, Zurückdrängen Gehölze	regional, national
NSG 07 A-09	Gitschenen	Flachmoorgebiete Jährliche Streunutzung ab 1. September, Verzicht auf Düngung und Beweidung	regional, national
NSG 08 A-10, B- 70, B-71	Chlosterberg / Bergli / Hundwald	Strukturreicher Lebensraum mit trockenen Magerwiesen, Flachmoorbiotopen und Gehölzstrukturen Jährliche Schnittnutzung der offenen Grünflächen; Verzicht auf Düngung und Beweidung; Waldrandpflege	regional
NSG 09 A-11, B- 57, B- 58, B- 59, B- 61, B-	Schwäntlen / Langrüti / Rütlene, Wang, Gie- tisflue / Sunnig Planggen	Ausgedehnter Magerwiesenkomplex Extensive Bewirtschaftung beibehalten; Jährliche Schnittnutzung nach dem 15. Juli; Verzicht auf Düngung und Bewirtschaftung; Zurückdrängen der Gehölze; Waldrandpflege	regional, national

Objekt- und Inventar Nr.	Flurname	Objektbeschreibung / Ziele der Erhaltung	Einstufung
73, B-74			
NSG 10 A-12	Oberalp	Zwei Flachmoorbiotope inmitten der Alpweide Verzicht auf Beweidung und Düngung; evtl. periodisch ein Streueschnitt	regional
NSG 16 B-10, B-11	Sack	Trockene Magerwiesen Extensive Nutzung beibehalten; Verzicht auf Düngung und Beweidung; jährlich einmal nicht vor dem 15. Juli schneiden; Gehölze und Waldrand periodisch zurückschneiden	regional
NSG 18 B-21	Sulztal	Trockene Magerwiese Extensive Nutzung beibehalten; Verzicht auf Düngung und Beweidung; jährlich einmal nicht vor dem 15. Juli schneiden	regional
NSG 19 B-23	Wasenegg	Trockene Magerwiese Extensive Nutzung beibehalten; Verzicht auf Düngung und Beweidung; jährlich einmal nicht vor dem 15. Juli schneiden	regional
NSG 23 B-37, B-38	Seikberg / Horlachen	Strukturreicher Lebensraum mit trockenen Magerwiesen, Flachmoor, Trockenmauern und Gehölzen Differenzierte Nutzung der unterschiedlichen Strukturelemente beibehalten; Extensive Nutzung der Magerwiesen und Flachmoore, Verzicht auf Düngung und Beweidung; jährlich einmal nicht vor dem 15. Juli schneiden.	regional
NSG 25 B-40	Rüti	Trockenen Magerwiesen in Waldlichtungen Extensive Nutzung beibehalten; Verzicht auf Düngung und Beweidung; jährlich einmal nicht vor dem 15. Juli schneiden	regional
NSG 30 B-50	Horlachen	Trockenwiesen und -weiden Bisheriges Mosaik an geschnittenen Flächen (Schnitt nicht vor dem 15. Juli) und beweideten Flächen beibehalten; Verzicht auf Düngung	regional
NSG 33 B-60	Schartihörel	Trockene Magerwiese Extensive Nutzung beibehalten; Verzicht auf Düngung und Beweidung; Schnitt nicht vor dem 15. Juli; Zurückdrängen der Gehölze	regional
NSG 35 B-65	Chimiboden / Steinhüttli	Auengebiet entlang Isitalerbach Verzicht auf Beweidung und Düngung; keine forstlichen Massnahmen; Flussdynamik beibehalten.	national
NSG 36 B-66	Chimiboden	Flachmoor Verzicht auf Beweidung und Düngung; Streuenutzung im Herbst; Zurückdrängen der Gehölze	regional

NSG 37 B-68, B-69	Sassigrat	Mehrere Trockenwiesen und –weiden Extensive Nutzung beibehalten (teilweise Schnitt, teilweise Alpweide); Verzicht auf Düngung und Beweidung; Schnitt	national
----------------------	-----------	--	----------

Objekt- und Inventar Nr.	Flurname	Objektbeschreibung / Ziele der Erhaltung	Einstufung
		nicht vor dem 15. Juli; Zurückdrängen der Gehölze	
NSG 38 B-76	Platten / Gerenwald	Wildheuplanggen Extensive Nutzung beibehalten bzw. wieder aufnehmen; Verzicht auf Düngung und Beweidung; Schnitt nicht vor dem 15. Juli	national
NSG 39 B-78	Biwaldalp	Wildheuplanggen Extensive Nutzung beibehalten bzw. wieder aufnehmen; Verzicht auf Düngung und Beweidung; Schnitt nicht vor dem 15. Juli	national
NSG 43	Rosegg	Wilheupalange Erhalt bzw. Förderung der Wildheunutzung; Verzicht auf Düngung und Beweidung; Schnitt nicht vor dem 15. Juli	national

regionale und nationale Naturobjekte

Objekt- und Inventar Nr.	Flurname	Objektbeschrieb / Ziele der Erhaltung	Einstufung
NO 01 D-02	Tobel	Tobel des Isitalerbachs Keine baulichen Massnahmen	regional

regionale und nationale Kulturobjekte

Objekt- und Inventar Nr.	Objekt	Einstufung
1 1211 / 299	Kapelle St. Jakob	regional
2 1211 / 123	Kath. Pfarrkirche St. Theodul und St. Agatha	regional
3 1211 / 74	Alter Pfarrhof	regional
4 1211 / 137	Haus Luss	regional
5 1211 / 174	Haus Ringli	regional
IVS UR 11.0.1	Biel/Ängisort - Isenthal	national
IVS UR 11.0.2	Isenthal - Acherli	national
IVS UR 241.0.1	Felsenstrasse	regional

INHALTSÜBERSICHT

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

- Artikel 1** Zweck und Geltungsbereich
- Artikel 2** Vorbehaltenes Recht
- Artikel 3** Tabellen über besondere Regeln für die einzelnen Zonen

2. Kapitel: **ORGANISATION**

- Artikel 4** Gemeindeversammlung
- Artikel 5** Gemeinderat

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

- Artikel 6** Gliederung des Gemeindegebiets

2. Abschnitt: **Bauzonen**

- Artikel 7** Kernzone (K)
 - a) Nutzung
- Artikel 8** b) besondere Bestimmungen
- Artikel 9** Wohnzonen (W)
- Artikel 10** Wohnzone Gitschenen (WZG)
- Artikel 11** Wohn- und Gewerbebezonen (WG)
- Artikel 12** Gewerbebezonen (GE)
- Artikel 13** Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)
- Artikel 14** Tourismuszone (TZ)
- Artikel 15** Freihaltezone (FZ)
- Artikel 16** Verkehrsflächen (VF)
- Artikel 17** Voraussetzung für die Einzonung

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

- Artikel 18** Landwirtschaftszone (LZ)
- Artikel 19** Reservezonen (RZ)

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

- Artikel 20** Schutzzonen (SZ)
 - a) Grundsatz
- Artikel 21** b) lokale Naturschutzzonen
- Artikel 22** c) Schutz lokaler Naturschutzobjekte
- Artikel 23** d) Schutz lokaler Kulturobjekte
- Artikel 24** Deponiezone (DZ)
- Artikel 25** Zone für Wintersport (ZWS)
- Artikel 26** Gefahrenzone (GZ)
- Artikel 27** Gewässerraumzone (GWRZ)

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

- Artikel 28** Zuordnung

6. Abschnitt: **Zuständigkeit und Verfahren**

- Artikel 29** Zuständigkeit
- Artikel 30** Verfahren
- Artikel 31** Genehmigung

4. Kapitel: **SONDERNUTZUNGSPLÄNE**

1. Abschnitt: **Übersicht**

- Artikel 32** Begriff
- Artikel 33** Arten

2. Abschnitt: **Baulinien**

- Artikel 34** Begriff und Inhalt
- Artikel 35** Zuständigkeit, Verfahren
- Artikel 36** Wirkung und Zulässigkeit
- Artikel 37** Dauer

3. Abschnitt: **Quartierpläne. Quartiergestaltungspläne**

- Artikel 38** Begriff und Inhalt
- Artikel 39** Sonderbauvorschriften
- Artikel 40** Besondere Vorschriften
- Artikel 41** Zuständigkeit
- Artikel 42** Verfahren
- Artikel 43** Änderung von Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen

5. Kapitel: **ERSCHLIESSUNG, PLANUNGSZONE UND BAUSPERRE**

- Artikel 44** Hinweis auf das PBG

6. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

- Artikel 45** Baureife
- Artikel 46** Sicherheit und Gesundheit
- Artikel 47** Anforderungen an den Energieverbrauch
- Artikel 48** Verkehrssicherheit
- Artikel 49** Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben
- Artikel 50** Schutz vor Naturgefahren
- Artikel 51** Immissionsschutz
- Artikel 52** Duldung öffentlicher Einrichtungen

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

- Artikel 53** Abgrabungen und Aufschüttungen
- Artikel 54** Entsorgungseinrichtungen
- Artikel 55** Spielplätze
- Artikel 56** Abstellplätze
 - a) Grundsatz

- Artikel 57** d) Ersatzabgabe
Artikel 58 Vorkehrern für hindernisfreies Bauen
Artikel 59 Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung
Artikel 60 Umgebungsgestaltung

3. Abschnitt: **Abstandsvorschriften**

- Artikel 61** Bauten und Anlagen an Fliessgewässern
Artikel 62 Bauten und Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen
Artikel 63 Bauten und Anlagen am Wald
Artikel 64 Bauten und Anlagen am See

4. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

1. Unterabschnitt: *Begriffe*

- Artikel 65** Baubegriffe und Messweisen

2. Unterabschnitt: *Ausmass von Gebäuden*

- Artikel 66** Gebäudelänge
Artikel 67 Gesamthöhe
Artikel 68 Dachaufbauten

3. Unterabschnitt: *Grenzabstand*

- Artikel 69** Grundabstand
Artikel 70 Mehrlängenzuschlag
Artikel 71 Mehrhöhenzuschlag
Artikel 72 Verminderter Grenzabstand
a) bei bestimmten Gebäudearten
Artikel 73 b) bei vorspringenden Gebäudeteilen
Artikel 74 Herabsetzung durch private Vereinbarung

4. Unterabschnitt: *Gebäudeabstand*

- Artikel 75** Begriff und Messweise
Artikel 76 Abstand zu bestehenden Bauten
Artikel 77 Herabsetzung durch private Vereinbarung

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

- Artikel 78** Vorbehalt kantonaler Abstandsvorschriften
Artikel 79 Aussendämmungen

6. Unterabschnitt: *Ausnutzungsziffer*

- Artikel 80** Begriff
Artikel 81 Anrechenbare Bruttogeschossfläche
Artikel 82 Anrechenbare Landfläche
Artikel 83 Ausnutzungstransport
Artikel 84 Zulässige Ausnutzungsziffer
Artikel 85 Ausnutzungspflicht
Artikel 86 Rechtliche Sicherung

7. Kapitel: **AUSNAHMEN**

- Artikel 87** Ausnahmen innerhalb der Bauzone
Artikel 88 Ausnahmen ausserhalb der Bauzone
Artikel 89 Auflagen und Bedingungen

8. Kapitel: **FORMELLES BAURECHT**

1. Abschnitt: **Baubewilligungspflicht**

- Artikel 90** Bewilligungspflichtige Tatbestände
Artikel 91 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen
Artikel 92 Meldepflicht

2. Abschnitt: **Baubewilligungsverfahren**

- Artikel 93** Baugesuch
Artikel 94 Auflage- und Einspracheverfahren
Artikel 95 Vereinfachtes Verfahren
Artikel 96 Entscheid
a) Grundsatz, Behandlungsfrist und Archivierung
Artikel 97 b) Bedingungen und Auflagen
Artikel 98 c) Koordination
Artikel 99 d) Zustimmung des Kantons
Artikel 100 e) Wirkung und Haftungsausschluss
Artikel 101 f) Persönliche und zeitliche Geltung
Artikel 102 g) Anmerkung im Grundbuch
Artikel 103 Baubeginn
Artikel 104 Verantwortliche Personen

3. Abschnitt: **Weitere Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren**

- Artikel 105** Projektänderungen
Artikel 106 Vorentscheid
Artikel 107 Formlose Anfrage

9. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

- Artikel 108** Baukontrolle
Artikel 109 Zutrittsrecht
Artikel 110 Mitwirkungspflicht
Artikel 111 Baustopp, Benützungsverbot
Artikel 112 Wiederherstellung, Ersatzvornahme
Artikel 113 Strafen, Zuständigkeit

10. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

- Artikel 114** Rechtspflege
Artikel 115 Kosten und Gebühren

11. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- Artikel 116** Besitzstandsgarantie

- Artikel 117** Hängige Baugesuche
Artikel 118 Aufhebung bisherigen Rechts
Artikel 119 Genehmigung und Inkrafttreten

Anhang

- Tabelle über besondere Regeln für die einzelnen Zonen (Anhang 1)
- Inventar der lokalen Naturschutzzonen (Anhang 2)
- Inventar der lokalen Naturobjekte (Anhang 3)
- Inventar der lokalen Kulturobjekte (Anhang 4)
- regionale und nationale Inventare (Anhang 5 - 8)