

# **Einwohnergemeinde Attinghausen**



## **BAU- UND ZONENORDNUNG DER GEMEINDE ATTINGHAUSEN (BZO)**

vom 25. November 2013  
Rechtskräftig ab 01. Juni 2014



## Inhaltsverzeichnis

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

4. Abschnitt:	<b>Weitere Zonen</b> .....	14
<b>Artikel 26</b>	Schutzzonen .....	14
	a) Grundsatz .....	14
<b>Artikel 27</b>	b) lokale Naturschutzzonen .....	15
<b>Artikel 28</b>	c) lokale Ortsbildschutzzone .....	15
<b>Artikel 29</b>	Deponiezone .....	15
<b>Artikel 30</b>	Abbauzone .....	15
<b>Artikel 31</b>	Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht .....	16
<b>Artikel 32</b>	Gefahrenzone .....	16
<b>Artikel 33</b>	Gewässerraumzone .....	16
<b>Artikel 34</b>	Grundwasser- und Quellschutzzone .....	16
5. Abschnitt:	<b>Empfindlichkeitsstufen</b> .....	17
<b>Artikel 35</b>	Zuordnung .....	17
6. Abschnitt:	<b>Zuständigkeit und Verfahren</b> .....	17
<b>Artikel 36</b>	Zuständigkeit .....	17
<b>Artikel 37</b>	Verfahren .....	17
4. Kapitel:	<b>SONDERNUTZUNGSPLÄNE</b> .....	17
1. Abschnitt:	<b>Übersicht</b> .....	17
<b>Artikel 38</b>	Begriff .....	17
<b>Artikel 39</b>	Arten .....	17
2. Abschnitt:	<b>Baulinien</b> .....	18
<b>Artikel 40</b>	Begriff und Inhalt .....	18
<b>Artikel 41</b>	Zuständigkeit, Verfahren .....	18
<b>Artikel 42</b>	Wirkung und Zulässigkeit .....	18
<b>Artikel 43</b>	Dauer .....	18
3. Abschnitt:	<b>Quartierpläne. Quartiergestaltungspläne</b> .....	19
<b>Artikel 44</b>	Begriff und Inhalt .....	19
<b>Artikel 45</b>	Sonderbauvorschriften .....	19
<b>Artikel 46</b>	Zuständigkeit .....	19
<b>Artikel 47</b>	Verfahren .....	19
<b>Artikel 48</b>	Änderung von Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen .....	20
5. Kapitel:	<b>ERSCHLIESSUNG</b> .....	20
<b>Artikel 49</b>	Hinweis auf das PBG .....	20
6. Kapitel:	<b>ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	20
1. Abschnitt:	<b>Kantonale Bauvorschriften</b> .....	20
<b>Artikel 50</b>	Baureife .....	20
<b>Artikel 51</b>	Sicherheit und Gesundheit .....	21
<b>Artikel 52</b>	Anforderungen an den Energieverbrauch .....	21
<b>Artikel 53</b>	Verkehrssicherheit .....	21
<b>Artikel 54</b>	Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben .....	21

<b>Artikel 55</b>	Schutz vor Naturgefahren.....	22
<b>Artikel 56</b>	Immissionsschutz.....	22
<b>Artikel 57</b>	Duldung öffentlicher Einrichtungen.....	22
2. Abschnitt:	<b>Ergänzende Bauvorschriften der Gemeinde</b> .....	22
<b>Artikel 58</b>	Offene Bauweise.....	22
<b>Artikel 59</b>	Reiheneinfamilienhäuser.....	22
<b>Artikel 60</b>	Hochhäuser.....	23
<b>Artikel 61</b>	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	23
<b>Artikel 62</b>	Feuerstellen.....	23
<b>Artikel 63</b>	Spielplätze.....	23
<b>Artikel 64</b>	Abstellplätze.....	23
	a) Grundsatz.....	23
<b>Artikel 65</b>	b) bestehende Bauten und Anlagen.....	24
<b>Artikel 66</b>	c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen.....	24
<b>Artikel 67</b>	d) Ersatzabgabe.....	24
<b>Artikel 68</b>	Vorkehrungen für hindernisfreies Bauen.....	24
<b>Artikel 69</b>	Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung.....	25
<b>Artikel 70</b>	Umgebungsgestaltung.....	25
<b>Artikel 71</b>	Entsorgungseinrichtungen.....	25
3. Abschnitt:	<b>Abstandsvorschriften</b> .....	25
<b>Artikel 72</b>	Bauten und Anlagen an Fliessgewässern.....	25
<b>Artikel 73</b>	Bauten und Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen.....	25
<b>Artikel 74</b>	Bauten und Anlagen am Wald.....	26
4. Abschnitt:	<b>Ausmass von Gebäuden</b> .....	26
1. Unterabschnitt:	Begriffe.....	26
<b>Artikel 75</b>	Baubegriffe und Messweisen.....	26
2. Unterabschnitt:	Ausmass von Gebäuden.....	37
<b>Artikel 76</b>	Gebäudelänge.....	37
<b>Artikel 77</b>	Gesamthöhe.....	37
<b>Artikel 78</b>	Anrechenbare Geschoszahl.....	38
<b>Artikel 79</b>	Lukarnen und dergleichen.....	38
3. Unterabschnitt:	Grenzabstand.....	38
<b>Artikel 80</b>	Grundabstand.....	38
<b>Artikel 81</b>	Mehrlängenzuschlag.....	38
<b>Artikel 82</b>	Mehrhöhenzuschlag.....	38
<b>Artikel 83</b>	Verminderter Grenzabstand.....	39
	a) bei bestimmten Gebäudearten.....	39
<b>Artikel 84</b>	b) bei vorspringenden Gebäudeteilen.....	39
<b>Artikel 85</b>	Herabsetzung durch private Vereinbarung.....	39
4. Unterabschnitt:	Gebäudeabstand.....	39
<b>Artikel 86</b>	Begriff und Messweise.....	39
<b>Artikel 87</b>	Abstand zu bestehenden Bauten.....	39
<b>Artikel 88</b>	Herabsetzung durch private Vereinbarung.....	40

5. Unterabschnitt:	Gemeinsame Bestimmungen für den Grenz- und den Gebäudeabstand.....	40
<b>Artikel 89</b>	Vorbehalt kantonaler Abstandsvorschriften .....	40
<b>Artikel 90</b>	Aussendämmungen .....	40
6. Unterabschnitt:	Ausnützungsziffer .....	40
<b>Artikel 91</b>	Begriff und Berechnungsformel .....	40
<b>Artikel 92</b>	Anrechenbare Bruttogeschossfläche .....	40
<b>Artikel 93</b>	Anrechenbare Landfläche .....	41
<b>Artikel 94</b>	Ausnützungstransport .....	41
<b>Artikel 95</b>	Rechtliche Sicherung .....	41
<b>Artikel 96</b>	Ausnützungspflicht .....	41
<b>Artikel 97</b>	Dachgeschosse.....	41
7. Kapitel:	<b>AUSNAHMEN</b> .....	42
<b>Artikel 98</b>	Ausnahmen innerhalb der Bauzone.....	42
<b>Artikel 99</b>	Ausnahmen ausserhalb der Bauzone.....	42
<b>Artikel 100</b>	Auflagen und Bedingungen .....	42
8. Kapitel:	<b>FORMELLES BAURECHT</b> .....	42
1. Abschnitt:	<b>Baubewilligungspflicht</b> .....	42
<b>Artikel 101</b>	Bewilligungspflichtige Tatbestände.....	42
<b>Artikel 102</b>	bewilligungsfreie Bauten und Anlagen.....	42
<b>Artikel 103</b>	Meldepflicht .....	43
2. Abschnitt:	<b>Baubewilligungsverfahren</b> .....	43
<b>Artikel 104</b>	Baugesuch .....	43
<b>Artikel 105</b>	Auflage- und Einspracheverfahren .....	43
<b>Artikel 106</b>	Vereinfachtes Verfahren.....	44
<b>Artikel 107</b>	Entscheid .....	44
	a) Grundsatz, Behandlungsfrist .....	44
<b>Artikel 108</b>	b) Bedingungen und Auflagen .....	44
<b>Artikel 109</b>	c) Koordination .....	44
<b>Artikel 110</b>	d) Zustimmung des Kantons.....	44
<b>Artikel 111</b>	e) Wirkung und Haftungsausschluss .....	45
<b>Artikel 112</b>	f) Persönliche und zeitliche Geltung .....	45
<b>Artikel 113</b>	g) Anmerkung im Grundbuch.....	45
<b>Artikel 114</b>	Baubeginn.....	45
<b>Artikel 115</b>	Verantwortliche Personen .....	45
3. Abschnitt:	<b>Weitere Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren</b> .....	45
<b>Artikel 116</b>	Projektänderungen .....	45
<b>Artikel 117</b>	Vorentscheid .....	46
<b>Artikel 118</b>	Formlose Anfrage.....	46
9. Kapitel:	<b>BAUPOLIZEI</b> .....	46
<b>Artikel 119</b>	Baukontrolle .....	46
<b>Artikel 120</b>	Zutrittsrecht .....	46
<b>Artikel 121</b>	Mitwirkungspflicht .....	46

<b>Artikel 122</b>	Baustopp, Benützungsverbot.....	47
<b>Artikel 123</b>	Wiederherstellung, Ersatzvornahme.....	47
<b>Artikel 124</b>	Strafen, Zuständigkeit .....	47
10. Kapitel:	<b>RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN</b> .....	47
<b>Artikel 125</b>	Rechtspflege .....	47
<b>Artikel 126</b>	Kosten und Gebühren .....	47
11. Kapitel:	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	48
<b>Artikel 127</b>	Besitzstandsgarantie .....	48
<b>Artikel 128</b>	Hängige Baugesuche .....	48
<b>Artikel 129</b>	Aufhebung bisherigen Rechts.....	48
<b>Artikel 130</b>	Genehmigung und Inkrafttreten .....	48
 <b>Anhänge</b>		
Anhang 1	Tabelle über besondere Regeln für die einzelnen Zonen.....	49
Anhang 2	Inventar der lokalen Kulturgüter.....	50
Anhang 3	Inventar der lokalen Naturobjekte .....	51
Anhang 4	Inventar der lokalen Naturschutzzonen .....	52

## **Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Attinghausen (BZO)<sup>1</sup>** (vom 25. November 2013)

Die Gemeindeversammlung Attinghausen,

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

beschliesst:

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

#### **Artikel 1** Zweck und Geltungsbereich

<sup>1</sup>Die BZO regelt die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Attinghausen. Sie verdeutlicht und ergänzt das PBG.

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

#### **Artikel 2** Vorbehaltenes Recht

<sup>1</sup>Die Vorschriften des Bundes und des Kantons sowie besondere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup>Namentlich vorbehalten bleiben:

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

### 2. Kapitel: **ORGANISATION**

#### **Artikel 3** Gemeindeversammlung

<sup>1</sup>Die Gemeindeversammlung erfüllt die Aufgaben, die ihr die Kantonsverfassung und das PBG übertragen.

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

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> RB 40.1111

<sup>3</sup> RB 40.1115

<sup>4</sup> RB 1.1101

#### **Artikel 4** Gemeinderat

<sup>1</sup>Der Gemeinderat erfüllt die Aufgaben, die ihm die BZO ausdrücklich überträgt.

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

<sup>3</sup>Der Gemeinderat bestimmt das Sekretariat der Baukommission.

#### **Artikel 5** Baukommission

##### a) Zusammensetzung und Wahl

<sup>1</sup>Die Baukommission besteht aus dem Präsidium, dem Vizepräsidium und drei Mitgliedern, Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre.

<sup>2</sup>Die Gemeindeversammlung wählt das Präsidium und das Vizepräsidium sowie zwei Mitglieder. Der Gemeinderat delegiert das dritte Mitglied aus seiner Mitte.

<sup>3</sup>Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.

#### **Artikel 6** b) Aufgaben

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

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

### 3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

#### 1. Abschnitt: **Zonenarten**

#### **Artikel 7** Gliederung des Gemeindegebiets

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

#### 2. Abschnitt: **Bauzonen**

##### 1. Unterabschnitt: *Bauzonen im Talboden*

#### **Artikel 8** Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzonen (K);
- b) Wohnzonen (W);
- c) Wohn- und Gewerbebezonen (WG);
- d) Gewerbebezonen (GE);

- e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- f) Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
- g) Freihaltezonen (FZ);
- h) Verkehrsflächen (VF).

## **Artikel 9** Kernzone (K)

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

<sup>2</sup>Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig.

<sup>3</sup>Die zulässige Ausnützung beträgt minimal 0.5 und maximal 0.7.

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

<sup>5</sup>Die minimalen Grenzabstände betragen:

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

<sup>6</sup>Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung<sup>5</sup>.

<sup>7</sup>Bauten, die vor 1980 rechtmässig erstellt worden sind, dürfen im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut, in ihrem Zweck geändert oder abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

## **Artikel 10** Wohnzonen (W)

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

<sup>2</sup>Die zulässige Ausnützung beträgt mindestens 0.40 und höchstens 0.50. Bei Reiheneinfamilienhäusern kann die AZ bis maximal 0.55 erhöht werden.

<sup>3</sup>Es sind höchstens 2 Vollgeschosse gestattet.

<sup>4</sup>Der minimale Grenzabstand beträgt 5 m.

<sup>5</sup>Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

<sup>6</sup>Bauten, die vor 1980 rechtmässig erstellt worden sind, dürfen im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut, in ihrem Zweck geändert oder abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

---

<sup>5</sup> LSV; SR 814.41

## **Artikel 11** Wohn- und Gewerbezone (WG)

<sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

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

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

<sup>4</sup>Die minimalen Grenzabstände betragen:

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

<sup>5</sup>Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

<sup>6</sup>Bauten, die vor 1980 rechtmässig erstellt worden sind, dürfen im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut, in ihrem Zweck geändert oder abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

## **Artikel 12** Gewerbezone (GE)

<sup>1</sup>In 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.

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

<sup>3</sup>Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

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

## **Artikel 13** Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

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

<sup>2</sup>Als 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.

<sup>3</sup>Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie von untergeordneter Natur sind und die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup>Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

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

<sup>6</sup>Die Gemeinde hat die in die Zone OE eingeteilten Grundstückflächen zu erwerben.

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

#### **Artikel 14** Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

<sup>1</sup>Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient den verschiedenen Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnissen.

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

<sup>3</sup>Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

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

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

<sup>6</sup>Die Erweiterung bestehender oder die Schaffung neuer, umweltbelastender Funktionen sind nicht gestattet.

<sup>7</sup>Das ursprüngliche Landschaftsbild ist zu pflegen bzw. durch Rekultivierungen nach Möglichkeit wieder herzustellen.

#### **Artikel 15** Freihaltezone (FZ)

<sup>1</sup>Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und von Aussichtsanlagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.

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

#### **Artikel 16** Verkehrsflächen (VF)

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

<sup>2</sup>Verkehrsflächen nach Absatz 1 sind für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.

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

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

## 2. Unterabschnitt: Bauzone Brüsti

### Artikel 17 Zulässige Bauten, Erschliessungskosten und besondere Vorschriften

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

<sup>2</sup>Sie sind nach den folgenden besonderen Vorschriften zu erstellen.

### Artikel 18 Ausnützung und Empfindlichkeitsstufe

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

<sup>2</sup>Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

### Artikel 19 Massvorschriften

Es gelten die folgenden Massvorschriften:

- |   |         |
|---|---------|
| a) zulässige Gebäudelänge   | 10.00 m |
| b) zulässige Gebäudelänge bei im Grundriss<br>oder in der Höhe versetzten Doppelhäusern | 15.00 m |
| c) zulässige ausgemittelte Gesamthöhe   | 7.50 m  |
| d) Grenzabstand   | 5.00 m  |

### Artikel 20 Bauweise

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

<sup>2</sup>Es sind örtlich gebräuchliche Materialien zu verwenden.

### Artikel 21 Ausnahmen

Für Ausnahmegewilligungen gelten die Bestimmungen nach Artikel 98 bis 100.

### Artikel 22 Besondere Bestimmungen für das Baubewilligungsverfahren

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

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

### 3. Unterabschnitt: *Vertragliche Bauverpflichtung*

#### **Artikel 23** Voraussetzung für die Einzonung

<sup>1</sup>Der 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.

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

<sup>3</sup>Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

### 3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

#### **Artikel 24** Landwirtschaftszone

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone verfolgt den Zweck, den das Bundesrecht ihr zuordnet.

<sup>2</sup>Das Bundesrecht bestimmt, welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zulässig sind.

#### **Artikel 25** Reservezonen

<sup>1</sup>Die 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.

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

### 4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

#### **Artikel 26** Schutzzonen a) Grundsatz

<sup>1</sup>Schutzzonen 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.

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

## **Artikel 27**    b) lokale Naturschutzzonen

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

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

<sup>3</sup>Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ist gestattet. Intensivierungsmassnahmen (Düngung) sind nicht zulässig.

## **Artikel 28**    c) lokale Ortsbildschutzzone

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

<sup>2</sup>Sämtliche Bauten sind verboten. Vorbehalten bleiben Pflege- und Unterhaltmassnahmen.

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

## **Artikel 29**    Deponiezone

<sup>1</sup>Die Deponiezone bezweckt, Abfälle ordnungsgemäss abzulagern.

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

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

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

## **Artikel 30**    Abbauzone

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

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

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

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

### **Artikel 31** Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht

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

<sup>2</sup>In solchen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Quartier- oder Quartiergestaltungsplan erstellt werden.

### **Artikel 32** Gefahrenzone

<sup>1</sup>Gefahrenzonen 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.

<sup>2</sup>In 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.

<sup>3</sup>In 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.

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

<sup>5</sup>Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

### **Artikel 33** Gewässerraumzone

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

<sup>2</sup>Die 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.

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

### **Artikel 34** Grundwasser- und Quellschutzzone

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

## 5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

### **Artikel 35** Zuordnung

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

## 6. Abschnitt: **Zuständigkeit und Verfahren**

### **Artikel 36** Zuständigkeit

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

### **Artikel 37** Verfahren

<sup>1</sup>Der Nutzungsplan ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen.

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

<sup>3</sup>Kann 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.

<sup>4</sup>Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>6</sup>.

## 4. Kapitel: **SONDERNUTZUNGSPLÄNE**

### 1. Abschnitt: **Übersicht**

### **Artikel 38** Begriff

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

<sup>2</sup>Sondernutzungspläne sind im Nutzungsplan der Gemeinde als Information einzutragen.

### **Artikel 39** Arten

Als Sondernutzungspläne gelten:

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

---

<sup>6</sup> RB 2.2345

## 2. Abschnitt: **Baulinien**

### **Artikel 40** Begriff und Inhalt

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

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

<sup>3</sup>Die 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 41** Zuständigkeit, Verfahren

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

<sup>2</sup>Baulinien sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen.

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

<sup>4</sup>Kann 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.

<sup>5</sup>Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege.

### **Artikel 42** Wirkung und Zulässigkeit

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

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

### **Artikel 43** Dauer

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

<sup>2</sup>Dahingefallene Baulinien können im ordentlichen Verfahren erneuert werden.

### 3. Abschnitt: **Quartierpläne. Quartiergestaltungspläne**

#### **Artikel 44** Begriff und Inhalt

<sup>1</sup>Der 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.

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

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

<sup>3</sup>Sofern 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.

<sup>4</sup>Der Quartierplan und der Quartiergestaltungsplan bestehen mindestens aus einem Plan und aus Sonderbauvorschriften.

#### **Artikel 45** Sonderbauvorschriften

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

#### **Artikel 46** Zuständigkeit

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

<sup>2</sup>Er 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.

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

#### **Artikel 47** Verfahren

<sup>1</sup>Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen.

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

<sup>3</sup>Kann 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.

<sup>4</sup>Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne sind erst gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt sind.

<sup>5</sup>Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

#### **Artikel 48** Änderung von Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen

<sup>1</sup>Um 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.

<sup>2</sup>Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege.

### 5. Kapitel: **ERSCHLIESSUNG**

#### **Artikel 49** Hinweis auf das PBG

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

### 6. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### 1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

#### **Artikel 50** Baureife

<sup>1</sup>Bauten 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.

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

<sup>3</sup>Zur Wasserversorgung gehören ausreichendes und einwandfreies Trinkwasser und, soweit zumutbar, ein genügender Löschschutz.

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

## **Artikel 51**     Sicherheit und Gesundheit

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

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

<sup>3</sup>Zum Wohnen und Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen.

<sup>4</sup>Bei 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.

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

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

<sup>7</sup>Die Baukommission kann private Organisationen und Fachleute zum Vollzug dieser Bestimmung beziehen.

## **Artikel 52**     Anforderungen an den Energieverbrauch

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

## **Artikel 53**     Verkehrssicherheit

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

<sup>2</sup>Ausmündungen 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.

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

## **Artikel 54**     Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben

<sup>1</sup>Ganz 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.

<sup>2</sup>Die Baukommission hat die erforderlichen sichernden Massnahmen zu verfügen.

## **Artikel 55** Schutz vor Naturgefahren

<sup>1</sup>Auf 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.

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

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

## **Artikel 56** Immissionsschutz

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

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

## **Artikel 57** Duldung öffentlicher Einrichtungen

<sup>1</sup>Grundeigentümerinnen 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.

<sup>2</sup>Wesentlicher Schaden, der durch den Eingriff entstanden ist, ist zu ersetzen.

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

### **Artikel 58** Offene Bauweise

<sup>1</sup>Im ganzen Gemeindegebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise.

<sup>2</sup>Doppeleinfamilienhäuser sind zulässig.

### **Artikel 59** Reiheneinfamilienhäuser

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

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

## **Artikel 60** Hochhäuser

Hochhäuser sind im ganzen Gemeindegebiet unzulässig.

## **Artikel 61** Abgrabungen und Aufschüttungen

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

<sup>2</sup>Für 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.

<sup>3</sup>Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegenstehen.

## **Artikel 62** Feuerstellen

Feuerstellen müssen mit einer Funkenschutzvorrichtung versehen sein.

## **Artikel 63** Spielplätze

<sup>1</sup>Bei 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.

<sup>2</sup>Die Spielplatzfläche muss insgesamt mindestens 12 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

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

## **Artikel 64** Abstellplätze a) Grundsatz

<sup>1</sup>Bei 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.

<sup>2</sup>Massgeblich ist die Nutzungsart, wie sie mit dem Bauentscheid bewilligt worden ist.

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

<sup>4</sup>Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Abstellplätze gelten folgende Regeln:

- a) Bei Wohnbauten ist pro 70 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche oder pro Wohnung ein Abstellplatz erforderlich. Dabei ist das schärfere der beiden Kriterien massgebend.

- b) Bei Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusergruppen sind mindestens 15 % allgemein zugängliche Abstellplätze für Besucher vorzusehen.
- c) Bei gewerblichen und industriellen Betrieben, öffentlichen Bauten und Werken setzt die Baukommission für motorisiertes Personal und Besucher die erforderliche Anzahl Abstellplätze im Einzelfall fest.

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

#### **Artikel 65**    b) bestehende Bauten und Anlagen

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

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

#### **Artikel 66**    c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen

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

<sup>2</sup>Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze tritt die Ersatzabgabe.

#### **Artikel 67**    d) Ersatzabgabe

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

#### **Artikel 68**    Vorkehren für hindernisfreies Bauen

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

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

<sup>3</sup>Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer gesamten Nutzungsfläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> sind so zu gestalten, dass sie mit zumutbarem Aufwand den Anforderungen der SIA Norm 521.500 über hindernisfreies Bauen angepasst werden können.

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

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

<sup>6</sup>Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

## **Artikel 69** Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung

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

<sup>2</sup>Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für Reklamen, Anschriften, Antennen, Bemalungen und dergleichen.

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

## **Artikel 70** Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup>Sind 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.

<sup>2</sup>Die Baukommission kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

## **Artikel 71** Entsorgungseinrichtungen

<sup>1</sup>Die für die Entsorgung notwendigen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund zu erstellen und zu unterhalten (Container, Kompostieranlagen, Kehrrichtgebäude usw.).

<sup>2</sup>Mit Überbauungen von mehr als 3 Wohnungen sind an geeigneten Orten Kompostierplätze einzurichten.

### 3. Abschnitt: **Abstandsvorschriften**

## **Artikel 72** Bauten und Anlagen an Fliessgewässern

<sup>1</sup>Der 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.

<sup>2</sup>Wo 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.

<sup>3</sup>Die zuständige Direktion des Kantons kann Ausnahmewilligungen erteilen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

## **Artikel 73** Bauten und Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen

<sup>1</sup>Wo 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 Anlagenteil der Verkehrsfläche.

<sup>2</sup>Die 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.

<sup>3</sup>Bei 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 74** Bauten und Anlagen am Wald

<sup>1</sup>Wo 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.

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

#### 4. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

##### 1. Unterabschnitt: *Begriffe*<sup>7</sup>

#### **Artikel 75** Baubegriffe und Messweisen

<sup>1</sup>Die 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.

<sup>2</sup>Es bedeuten:

##### 1. Terrain

##### 1.1 Massgebendes Terrain

<sup>1</sup>Als 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.

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

---

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

## 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

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

<sup>2</sup>Kleinbauten dürfen höchstens eine Grundfläche von  $45 \text{ m}^2$ , eine Fassadenhöhe von höchstens 3 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5 m aufweisen.

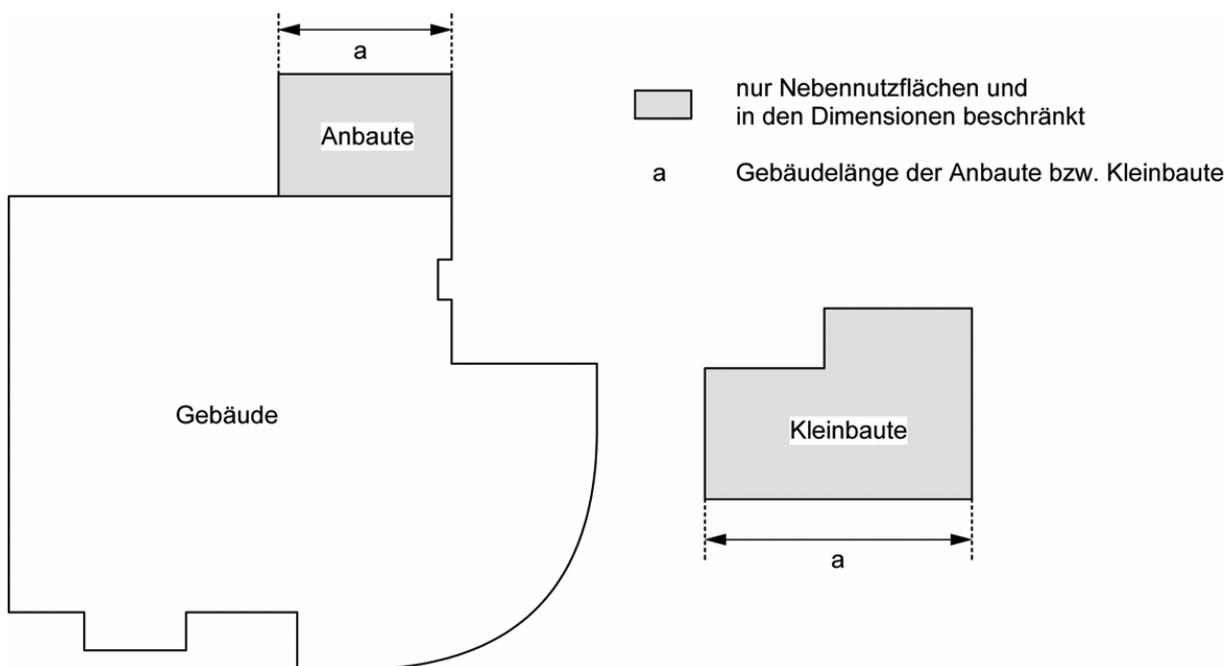
#### 2.2.1 Kleinstbauten

Kleinstbauten sind Kleinbauten, deren Grundfläche höchstens  $10 \text{ m}^2$  beträgt und im Übrigen die Ausmasse einer Kleinbaute einhält.

### 2.3 Anbauten

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

<sup>2</sup>Anbauten dürfen höchstens eine Grundfläche von  $45 \text{ m}^2$ , 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.



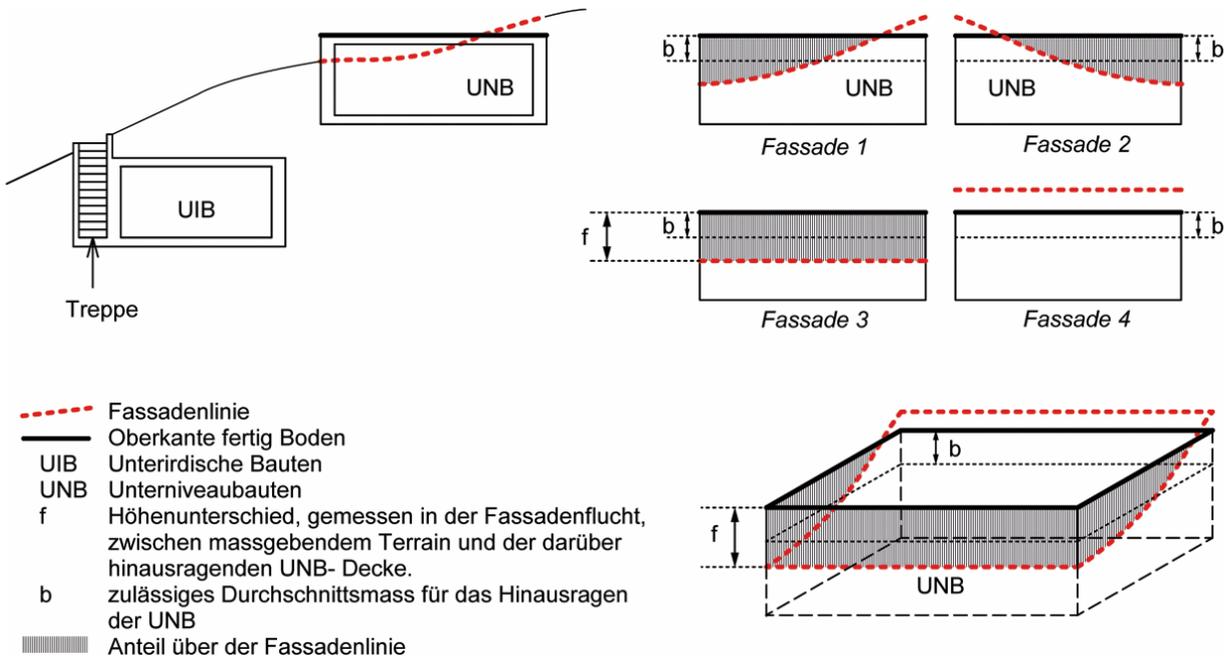
### 2.4 Unterirdische Bauten

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

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

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



## 3. Gebäudeteile

### 3.1 Fassadenflucht

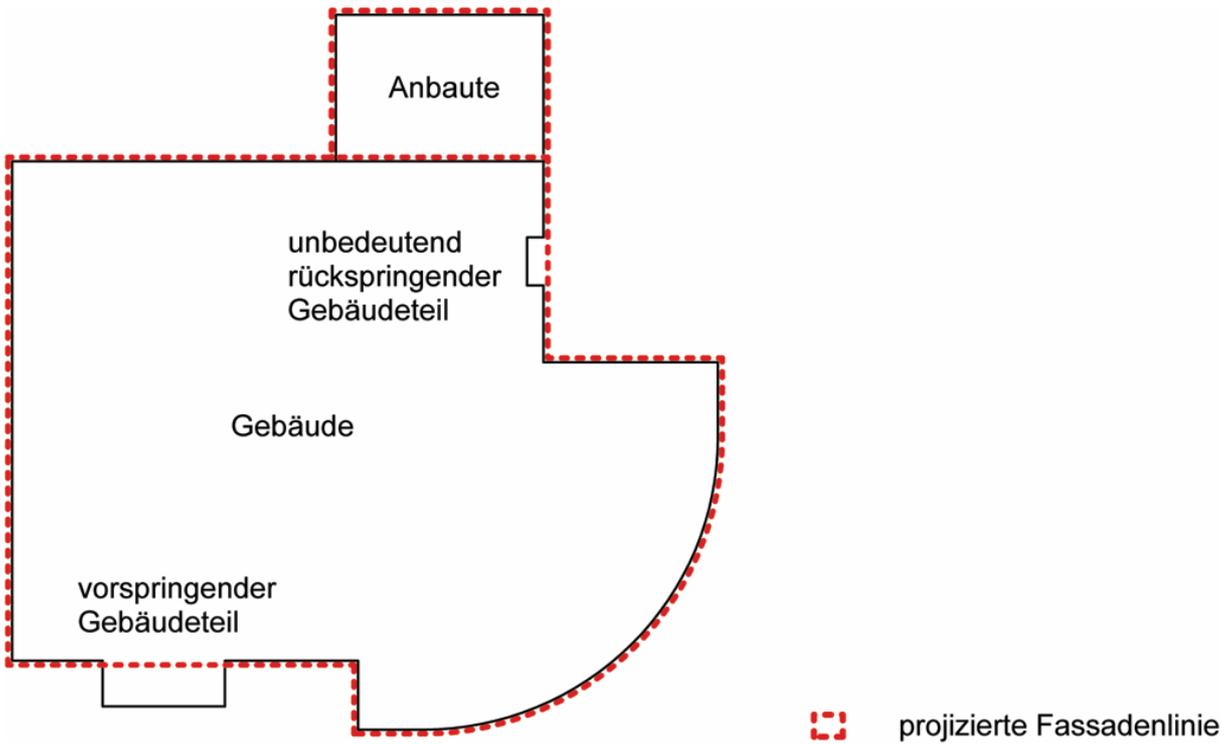
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

### 3.2 Fassadenlinie

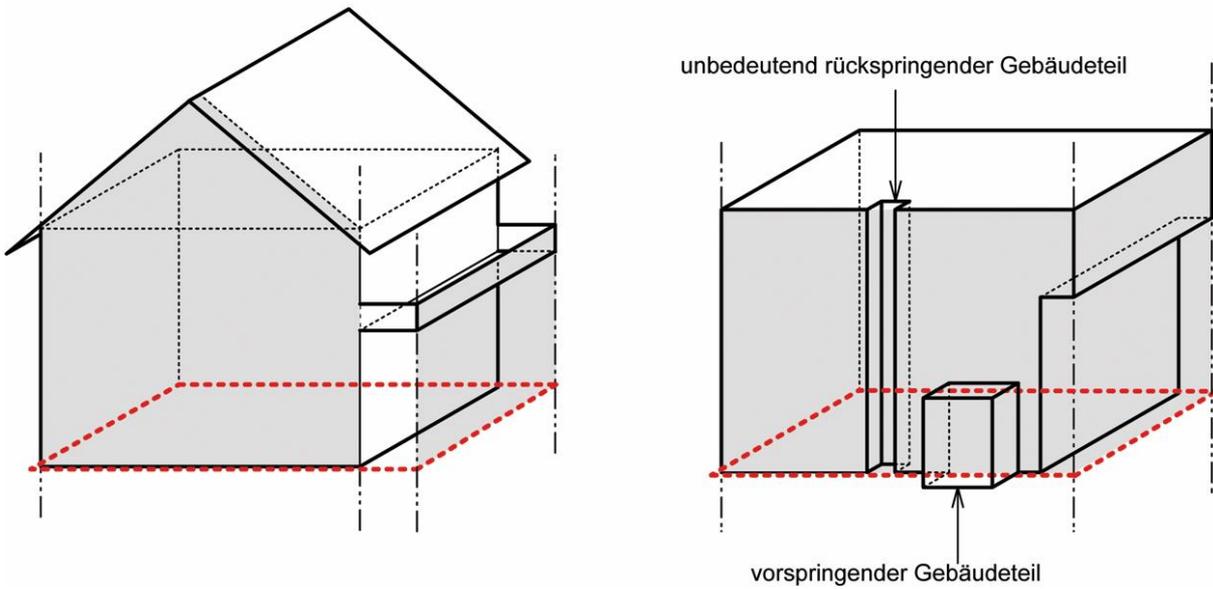
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

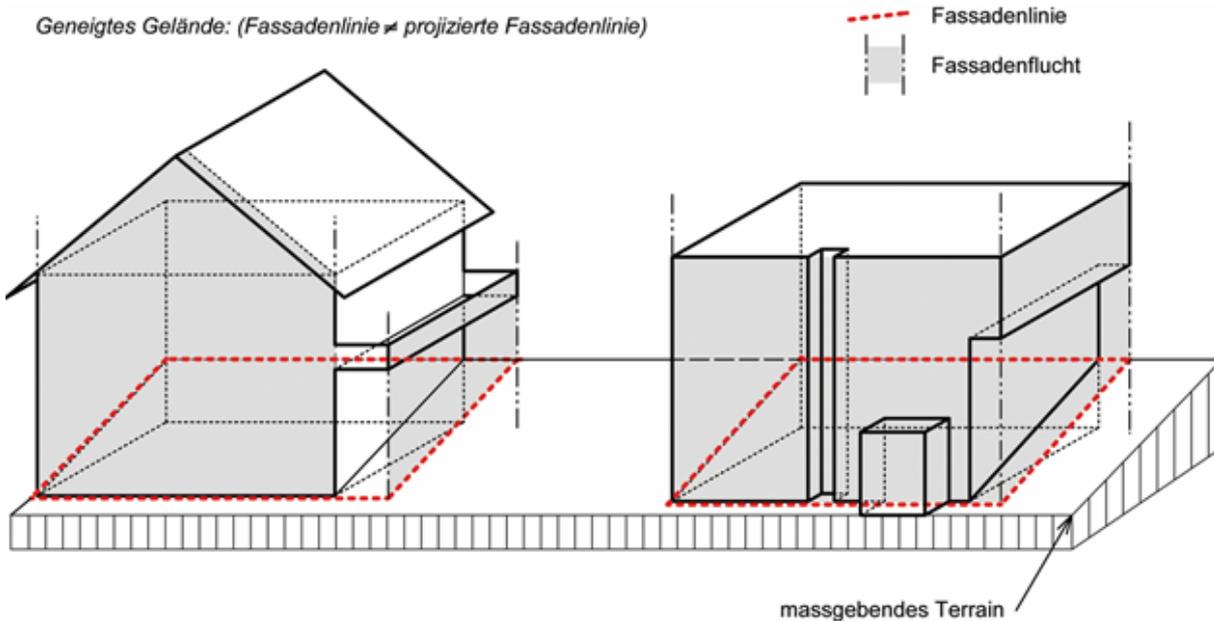
### 3.3 Projizierte Fassadenlinie

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



*Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)*



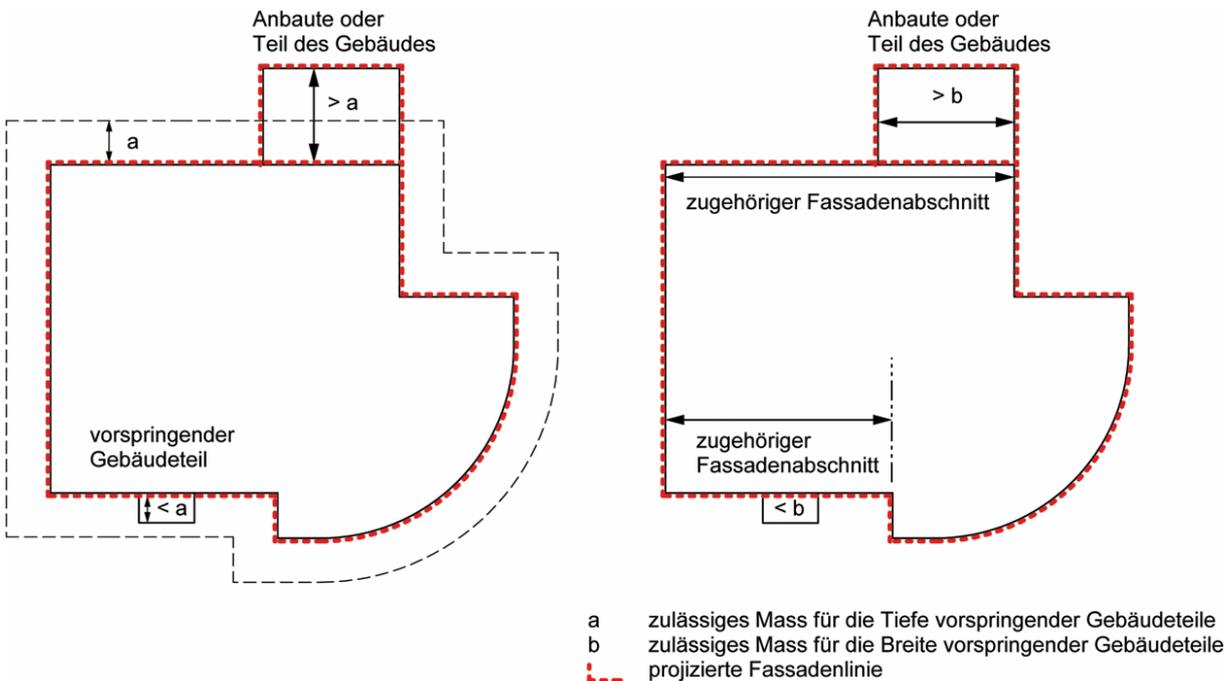


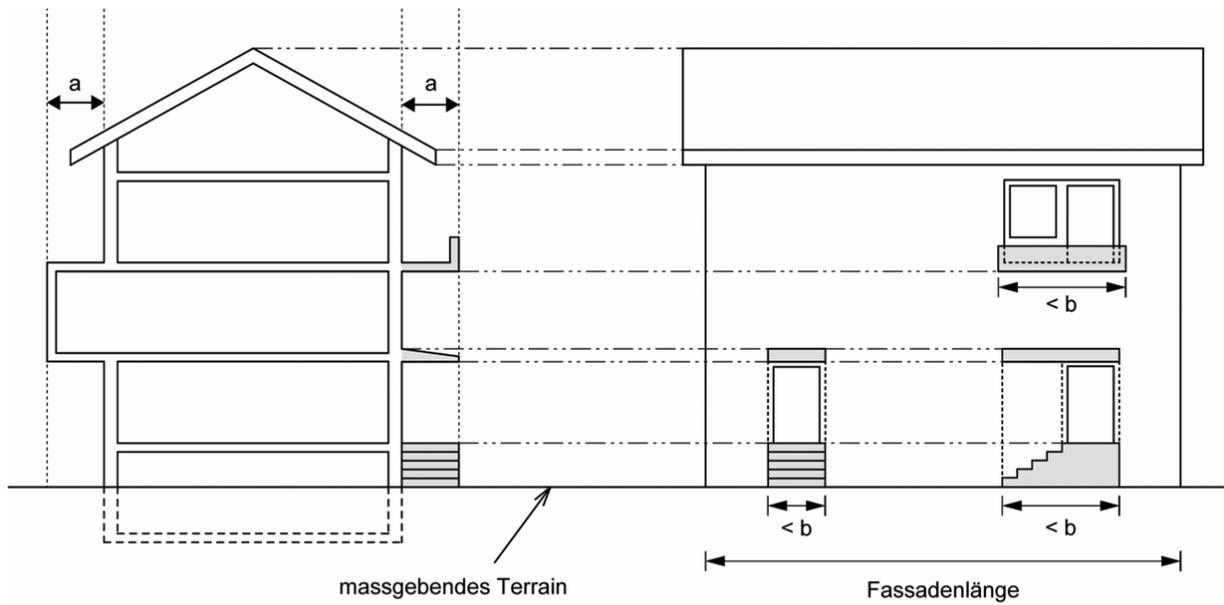
### 3.4 Vorspringende Gebäudeteile

<sup>1</sup>Vorspringende 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.

<sup>2</sup>Als vorspringende Gebäudeteile gelten:

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



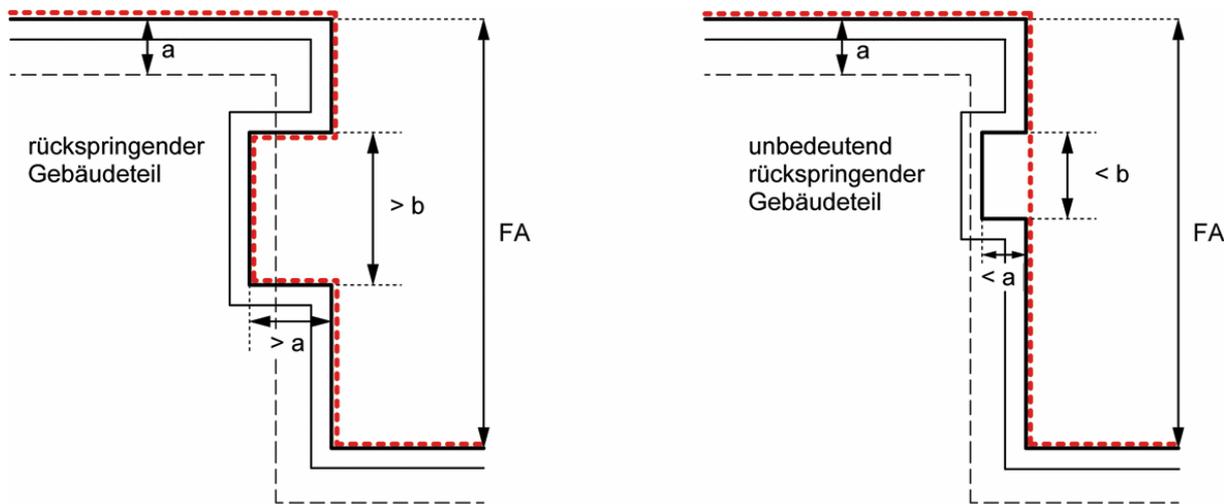


- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

### 3.5 Rückspringende Gebäudeteile

<sup>1</sup>Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

<sup>2</sup>Als 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

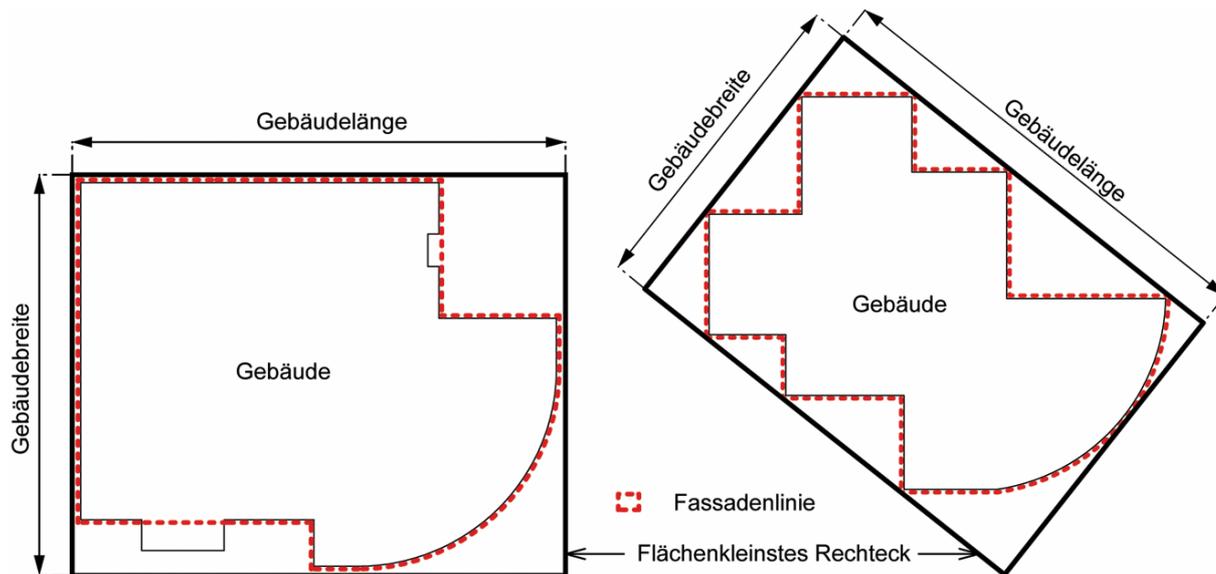
#### 4. Längenbegriffe, Längenmasse

##### 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

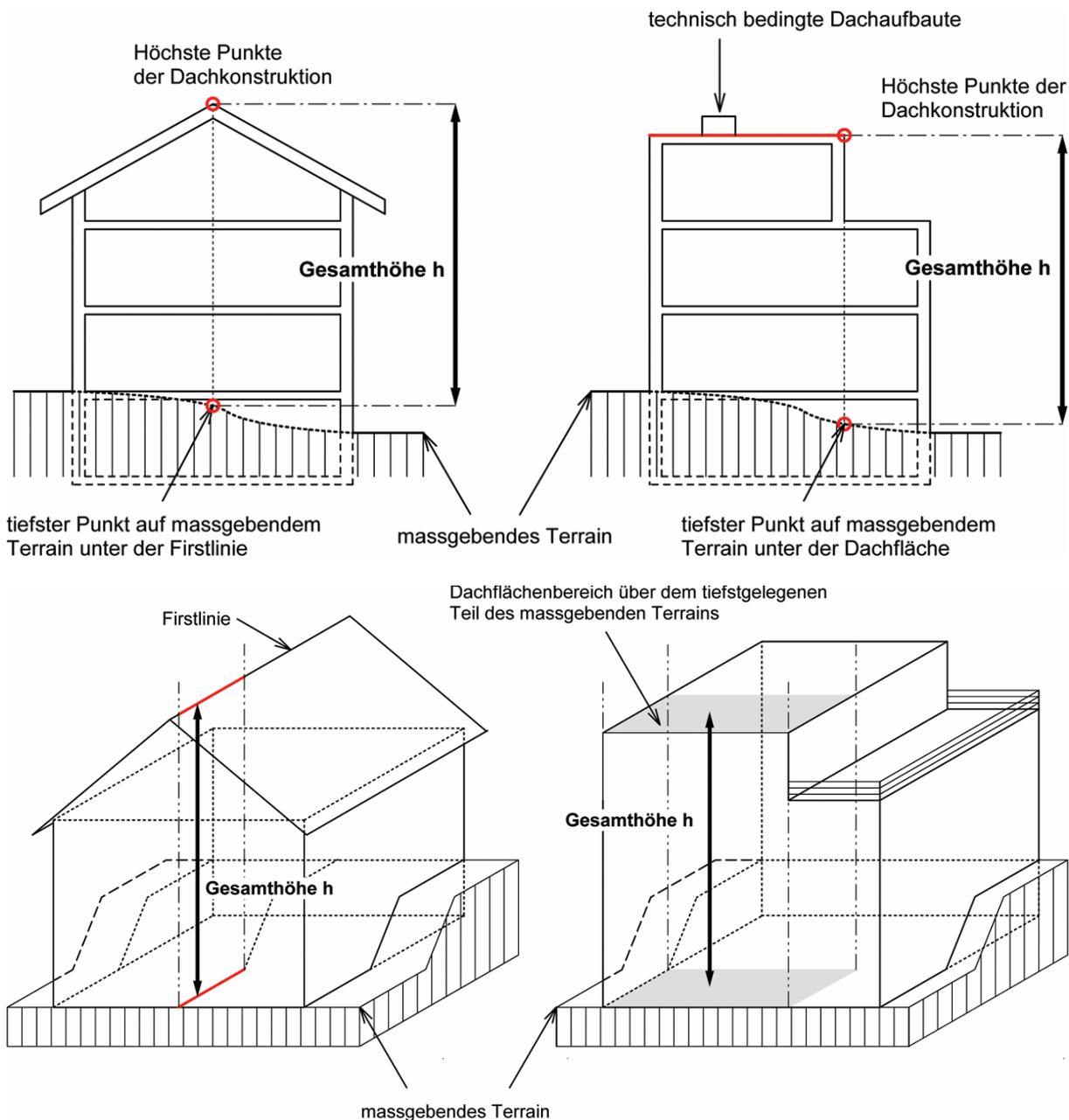
##### 5.1 Gesamthöhe

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

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

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

<sup>4</sup>Aufbauten sind möglichst zusammenzufassen.



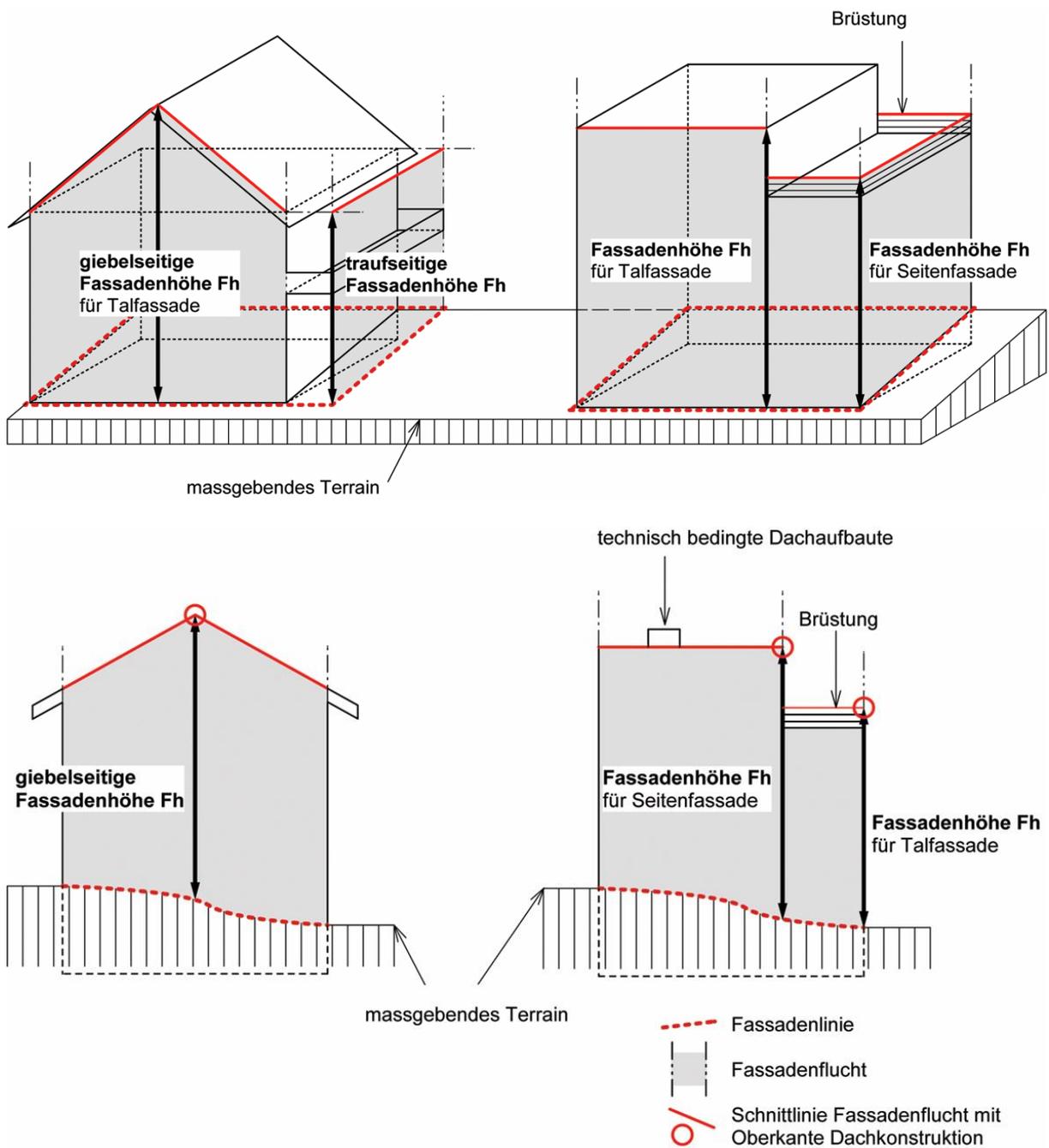
## 5.2 Fassadenhöhe

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

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

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

<sup>5</sup>Aufbauten sind möglichst zusammenzufassen.



### 5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe wird in der BZO nicht angewendet.

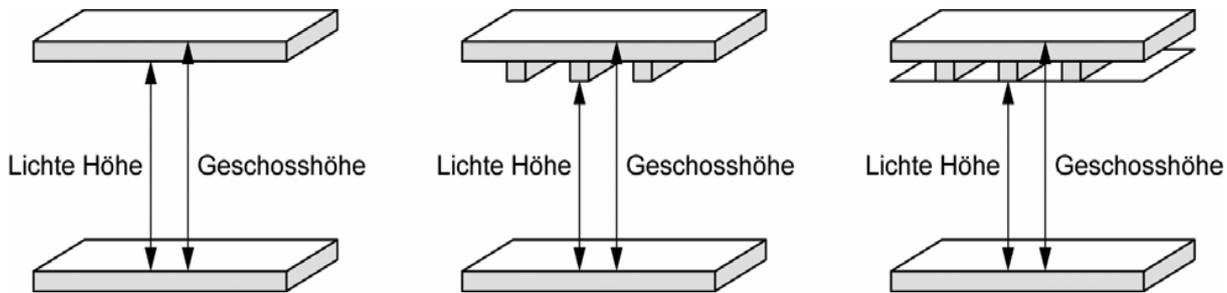
### 5.4 Lichte Höhe

<sup>1</sup>Die 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.

<sup>2</sup>Die lichte Höhe beträgt für Räume mit Wohnnutzung mindestens 2.30 m. In Räumen mit Dachschräge muss sie auf mindestens der Hälfte der Wohnfläche eingehalten sein.

### 5.5 Geschosshöhe

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

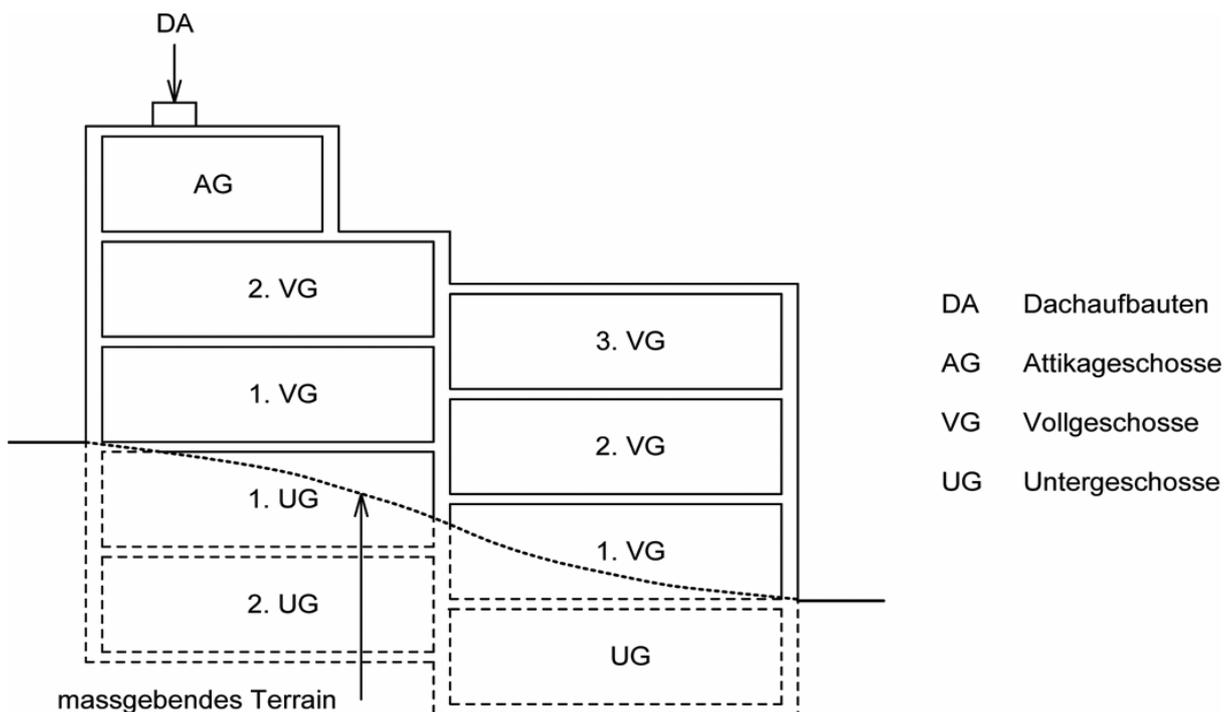


## 6. Geschosse

### 6.1 Vollgeschosse

<sup>1</sup>Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

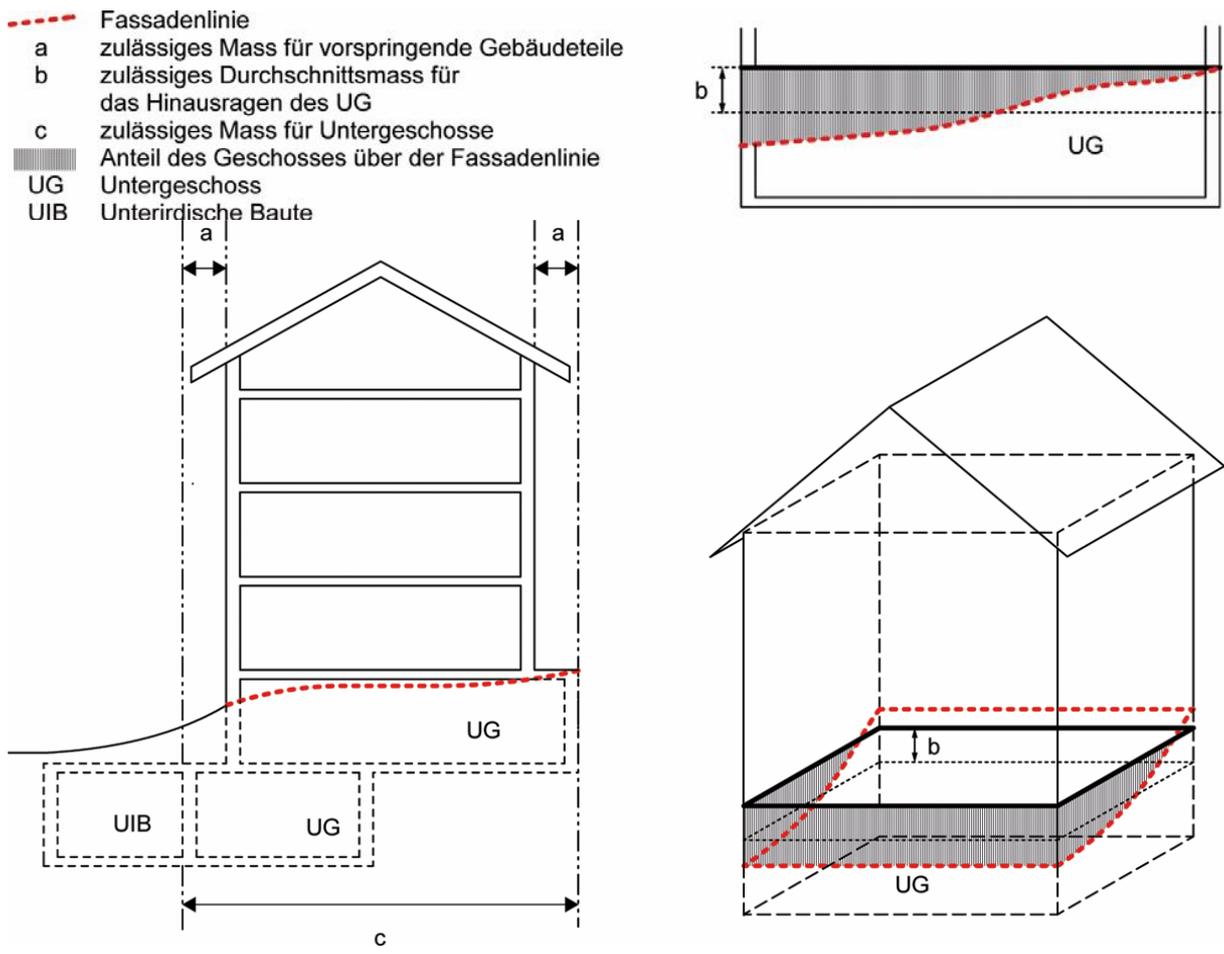
<sup>2</sup>Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



### 6.2 Untergeschosse

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

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



6.3 Dachgeschosse

Dachgeschoss ist jedes im Dach gelegene Geschoss, das ganz oder teilweise die Voraussetzungen erfüllt, um zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten verwendet oder dazu ohne wesentliche Änderungen nachträglich eingerichtet zu werden.

6.4 Attikageschosse

<sup>1</sup>Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

<sup>2</sup>Das Attikageschoss darf eine auf mindestens drei Gebäudeseiten im Winkel von 45 Grad von der Schnittlinie Fassade-Gebäudehöhe nach innen gezogene Gerade nicht überschneiden.

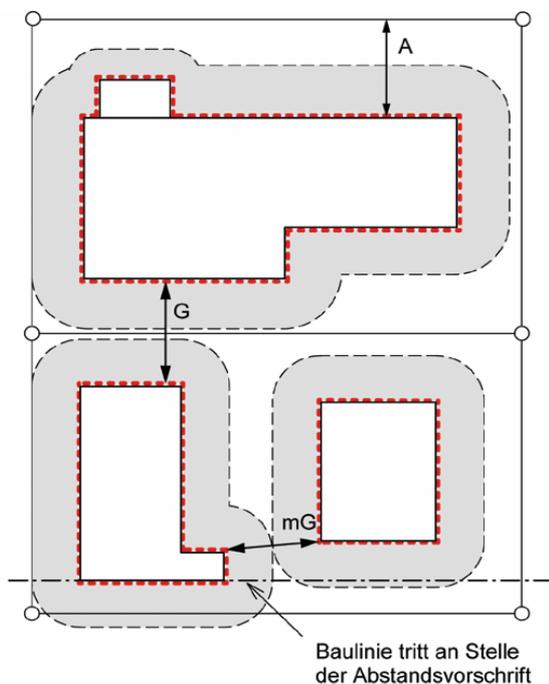
7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

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

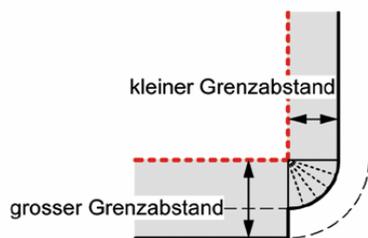
### 7.2 Gebäudeabstand

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



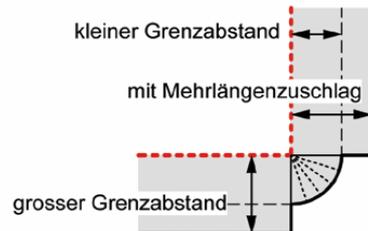
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

#### Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

#### Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

### 7.3 Baulinien

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

#### 2. Unterabschnitt: Ausmass von Gebäuden

##### Artikel 76 Gebäudelänge

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

<sup>2</sup>Die Gebäudelänge darf 45 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup>An- und Kleinbauten werden der Gebäudelänge nicht angerechnet.

##### Artikel 77 Gesamthöhe

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

<sup>2</sup>Für jedes Vollgeschoss werden 3 m und für das herausragende Untergeschoss 1.50 m gerechnet. Bei Giebelhäusern erhöht sich das zulässige Mass auf der Giebelseite um 1.50 m.

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

<sup>4</sup>Dach- und Attikageschosse, die bei der Berechnung der Geschossezahl nicht anzurechnen sind, fallen auch bei der Bemessung der Gebäudehöhe ausser Betracht.

<sup>5</sup>Kann ein Untergeschoss wegen der ungünstigen topographischen Verhältnissen, namentlich wegen des ungünstigen Grundwasserstands, nicht gänzlich unter dem massgebenden Terrain verwirklicht werden, ist eine Mehrhöhe bis höchstens 1.5 m erlaubt.

#### **Artikel 78** Anrechenbare Geschossezahl

<sup>1</sup>Angerechnet wird jedes Vollgeschoss.

<sup>2</sup>Dachgeschosse und Attikageschosse werden angerechnet, wenn sie zu mehr als die Hälfte der Grundfläche eines Vollgeschosses zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten dienen. Sie werden in jedem Fall angerechnet, wenn ein Untergeschoss geplant ist, das nach Absatz 3 nicht anzurechnen ist.

<sup>3</sup>Ein Untergeschoss wird nur angerechnet, wenn es zu mehr als die Hälfte der Grundfläche eines Vollgeschosses zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten dient.

#### **Artikel 79** Lukarnen und dergleichen

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

### *3. Unterabschnitt: Grenzabstand*

#### **Artikel 80** Grundabstand

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

#### **Artikel 81** Mehrlängenzuschlag

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

<sup>2</sup>Innerhalb der Gewerbezonon und sowie gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

#### **Artikel 82** Mehrhöhenzuschlag

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

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

**Artikel 83** Verminderter Grenzabstand  
a) bei bestimmten Gebäudearten

Es gilt folgender verminderter Grenzabstand:

- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| a) bei An- und Kleinbauten   | 2.0 m |
| b) bei Kleinstbauten         | 1.0 m |
| c) bei unterirdischen Bauten | 1.0 m |
| d) bei Unterniveaubauten     | 2.0 m |

**Artikel 84** b) bei vorspringenden Gebäudeteilen

<sup>1</sup>Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Grenzabstand hineinragen.

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

**Artikel 85** Herabsetzung durch private Vereinbarung

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

4. Unterabschnitt: *Gebäudeabstand*

**Artikel 86** Begriff und Messweise

<sup>1</sup>Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der beiden Grenzabstände.

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

**Artikel 87** Abstand zu bestehenden Bauten

<sup>1</sup>Gegenüber 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.

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

**Artikel 88** Herabsetzung durch private Vereinbarung

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

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

**Artikel 89** Vorbehalt kantonaler Abstandsvorschriften

<sup>1</sup>Die 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.

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

<sup>3</sup>Die verbindlich erklärten Brandschutznormen und Brandschutzrichtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.

**Artikel 90** Aussendämmungen

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

6. Unterabschnitt: *Ausnützungsziffer*

**Artikel 91** Begriff und Berechnungsformel

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

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

**Artikel 92** Anrechenbare Bruttogeschossfläche

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

<sup>2</sup>Hievon werden abgezogen:

- a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hiefür nicht verwendbaren Flächen, wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Abstellräume;
- b) Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- c) Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- d) Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
- e) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- f) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;

- g) offene Erdgeschosshallen;
- h) überdeckte Dachterrassen;
- i) offene ein- und vorspringende Balkone;
- j) unbeheizte Wintergärten (Energiepufferzonen)
- k) Dachgeschossflächen unter 1.50 m lichter Höhe.

### **Artikel 93** Anrechenbare Landfläche

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

<sup>2</sup>Hievon werden abgezogen:

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

### **Artikel 94** Ausnützungstransport

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

<sup>2</sup>Der Ausnützungstransport ist nur zwischen anstossenden und zonengleichen Grundstücken gestattet. Er ist nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegen sprechen.

### **Artikel 95** Rechtliche Sicherung

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

<sup>2</sup>Der Ausnützungstransport ist in jedem Fall im Grundbuch anzumerken.

### **Artikel 96** Ausnützungspflicht

Wer einen Neubau erstellen will, muss damit eine Mindestausnützung erreichen. Diese ergibt sich aus den jeweiligen Zonenvorschriften bzw. durch die Verfügung der Baukommission im Einzelfall.

### **Artikel 97** Dachgeschosse

Dachgeschosse, die vor 1980 rechtmässig erstellt worden sind, dürfen im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus ausgebaut werden, auch wenn dadurch die AZ überschritten wird. Die Gestaltung muss ins Ortsbild passen.

## 7. Kapitel: **AUSNAHMEN**

### **Artikel 98** 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 99** Ausnahmen ausserhalb der Bauzone

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

### **Artikel 100** Auflagen und Bedingungen

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

## 8. Kapitel: **FORMELLES BAURECHT**

### 1. Abschnitt: **Baubewilligungspflicht**

#### **Artikel 101** Bewilligungspflichtige Tatbestände

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

<sup>2</sup>Als 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.

<sup>3</sup>Eine Baubewilligung benötigt insbesondere, wer:

- a) ober- oder unterirdische Bauten oder Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b) den Zweck bestehender Bauten oder Anlagen ändert;
- c) bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- d) Mauern, Wände oder Einfriedungen über 1.50 m Höhe erstellt;
- e) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- f) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- g) Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- h) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen.

#### **Artikel 102** bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

<sup>1</sup>Keiner Baubewilligung bedürfen die Tatbestände, die in Artikel 101 PBG aufgeführt sind.

<sup>2</sup>Es sind dies:

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

### **Artikel 103** Meldepflicht

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

## 2. Abschnitt: **Baubewilligungsverfahren**

### **Artikel 104** Baugesuch

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

<sup>2</sup>Dieses hat insbesondere zu enthalten:

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

<sup>3</sup>Ist 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.

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

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

### **Artikel 105** Auflage- und Einspracheverfahren

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

<sup>2</sup>Die 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.

<sup>3</sup>Die Frist für öffentlich-rechtliche Einsprachen beträgt 20 Tage.

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

#### **Artikel 106** Vereinfachtes Verfahren

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

#### **Artikel 107** Entscheid

##### a) Grundsatz, Behandlungsfrist

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

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

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

#### **Artikel 108** b) Bedingungen und Auflagen

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

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

#### **Artikel 109** 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 110** d) Zustimmung des Kantons

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

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

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

#### **Artikel 111** e) Wirkung und Haftungsausschluss

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

#### **Artikel 112** f) Persönliche und zeitliche Geltung

<sup>1</sup>Die Baubewilligung ist übertragbar, sofern sie nicht vom Nachweis persönlicher Voraussetzungen abhängig ist.

<sup>2</sup>Die 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.

<sup>3</sup>Aus wichtigen Gründen kann die Baukommission die Baubewilligung höchstens um ein Jahr verlängern.

#### **Artikel 113** g) Anmerkung im Grundbuch

Ausnahmebewilligungen sowie Bedingungen und Auflagen können im Grundbuch angemerkt werden.

#### **Artikel 114** Baubeginn

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

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

#### **Artikel 115** Verantwortliche Personen

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

<sup>2</sup>Für 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 116** Projektänderungen

<sup>1</sup>Projektänderungen, die Bauvorschriften berühren, sind der Baukommission rechtzeitig vor der Ausführung zu beantragen.

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

### **Artikel 117** Vorentscheid

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

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

### **Artikel 118** Formlose Anfrage

<sup>1</sup>Die oder der Bauwillige kann der Baukommission Fragen zur Anwendung der BZO vorlegen.

<sup>2</sup>Die Antwort darauf ist unverbindlich. Sie gibt keinen Anspruch auf eine Baubewilligung.

## 9. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

### **Artikel 119** Baukontrolle

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

<sup>2</sup>Die Kontrollorgane haben mindestens:

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

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

<sup>4</sup>Mit der Baukontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortlichkeit für die Sicherheit der Baute oder Anlage.

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

### **Artikel 120** Zutrittsrecht

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

### **Artikel 121** 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 122** Baustopp, Benützungsverbot

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

<sup>2</sup>Wenn die Verhältnisse es erfordern, kann sie ein Benützungsverbot verfügen.

## **Artikel 123** Wiederherstellung, Ersatzvornahme

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

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

<sup>3</sup>Die Baukommission kann dazu nötigenfalls die Hilfe der Polizei beanspruchen.

## **Artikel 124** Strafen, Zuständigkeit

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

<sup>2</sup>Die vorsätzliche und die fahrlässige Begehung der Tat sind strafbar.

<sup>3</sup>Die Strafverfolgung und die Strafe verjähren in fünf Jahren.

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

## 10. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

### **Artikel 125** 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 126** Kosten und Gebühren

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

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

<sup>3</sup>Kosten und Gebühren für Verfügungen, die auf der BZO oder auf dem übergeordneten Recht gründen, richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung und dem Gebührenreglement.

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

## 11. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Artikel 127** Besitzstandsgarantie

<sup>1</sup>Bestehende 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.

<sup>2</sup>Bestehende 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 128** Hängige Baugesuche

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

### **Artikel 129** Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO vom 30. Mai 1994 mit ihren Änderungen wird aufgehoben.

### **Artikel 130** Genehmigung und Inkrafttreten

<sup>1</sup>Die vorliegende BZO ist erst gültig, wenn der Regierungsrat sie genehmigt hat<sup>8</sup>.

<sup>2</sup>Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann sie in Kraft tritt<sup>9</sup>.

Im Namen der Gemeinde Attinghausen

Der Gemeindepräsident: Karl Imholz  
Die Gemeindeschreiberin: Priska Briker

---

<sup>8</sup> vom Regierungsrat genehmigt am 15. April 2014

<sup>9</sup> vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20. Mai 2014 auf den 01. Juni 2014 in Kraft gesetzt

**Tabelle über besondere Regeln für die einzelnen Zonen<sup>10</sup>**

Zone	K	W	WG	GE	OE	SF
AZ	min 0.5 max 0.7	min 0.40 max 0.50 RFH 0.55	min 0.5 max 0.7	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall
Vollge- schosse	3	2	3	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall
Gesamt- höhe	Summe der zulässigen Geschosse	Summe der zulässigen Geschosse	Summe der zulässigen Geschosse	Summe der zulässigen Geschosse	Summe der zulässigen Geschosse	Summe der zulässigen Geschosse
Grenz- abstand	bei 2 Ge- schossen 5.00m, bei 3 Geschossen 6.00 m	5m	bei 2 Ge- schossen 5.00m, bei 3 Geschossen 6.00 m	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall	BK verfügt im Einzelfall
ES	III	II	III	III	III	III

<sup>10</sup> Die Tabelle dient der Übersichtlichkeit und der besseren Lesbarkeit. Massgeblich sind die einzelnen Zonenbestimmungen.

**Inventar der lokalen Kulturgüter<sup>11</sup>**

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

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

**Inventar der lokalen Naturobjekte<sup>12</sup>**

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

<sup>12</sup> Das Inventar der lokalen Naturobjekte ist nicht abschliessend. Es hat hinweisenden Charakter.

**Inventar der lokalen Naturschutzzonen<sup>13</sup>**

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

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

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

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