

BAU- UND ZONENORDNUNG DER GEMEINDE SCHATTDORF (BZO)

(vom 24. November 2014)

Die Einwohnergemeindeversammlung Schattdorf,

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

beschliesst:

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

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

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

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

Artikel 2 Vorbehaltenes Recht

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

²Namentlich vorbehalten bleiben:

- a) die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)³;
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse IVTH)⁴;
- c) das PBG;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG⁵.

¹ RB 40.1111

² RB 1.1101

³ RB 40.4117

⁴ RB 70.1811

⁵ RB 40.1115

2. Kapitel: ORGANISATION

Artikel 3 Gemeindeversammlung

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

²Sie erlässt insbesondere die BZO und genehmigt den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.⁶

Artikel 4 Gemeinderat

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

²Er übt die Aufsicht über die Baukommission aus und ist Beschwerdeinstanz gegenüber Verfügungen der Baukommission, sofern die Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege⁷ nichts anderes bestimmt.

Artikel 5 Baukommission

a) Zusammensetzung und Wahl

¹Die Baukommission besteht aus dem Präsidium und aus vier oder sechs Mitgliedern.

²Die Gemeindeversammlung wählt die Baukommission. Sie wird alle zwei Jahre gesamthaft gewählt.

³Die Gemeindeverwaltung führt das Sekretariat.

⁴Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.

Artikel 6 b) Aufgaben

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

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

⁶ 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.

⁷ VRPV, RB 2.2345

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 7 Gliederung des Gemeindegebiets

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

²Die Zonen sind im Nutzungsplan 1:2500 mit den Teilzonenplänen Schattdorf und Haldi enthalten. Dieser ist Bestandteil der BZO.

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 8 Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzonen (K);
- b) Wohnzonen (W);
- c) Wohn- und Gewerbebezonen (WG);
- d) Gewerbebezonen (GE);
- e) Gewerbezone Gartenbau (GG)
- f) Industriezonen (I);
- g) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- h) Verkehrsflächen (VF).

Artikel 9 Kernzonen

a) Grundsatz

¹Die Kernzone dient dem Zweck, die Zentrumsfunktion in der Gemeinde zu erhalten, auszubauen und neu zu schaffen.

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

³Die maximale und minimale Ausnützung, die Anzahl zulässiger Vollgeschosse, die Gesamthöhe, die Gebäudelänge sowie der Grenzabstand ergeben sich aus der Tabelle im Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 10 b) Besondere Vorschriften

¹Die Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich ihres Standorts und ihrer Stellung, Form, Grösse und Gestaltung gut in das Ortsbild einzugliedern. Ihre Nutzung muss die Zentrumsfunktion in der Kernzone unterstützen.

²Für Bauten und Anlagen unmittelbar entlang der Adlergartenstrasse, der Dorfstrasse, der Schulhausstrasse und der Mühlegasse sind Flachdächer und Pultdächer untersagt; davon ausgenommen sind eingeschossige An-, Neben- und Kleinbauten.

³Die Gebäudelänge beträgt höchstens 30 m. Bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission Ausnahmen gewähren.

⁴Hinsichtlich der Ausnützung gilt Folgendes:

- a) Die Ausnützungsziffer beträgt höchstens 0,9 und mindestens 0,7.
- b) Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss werden zur Berechnung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

⁵Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Baubewilligung für eine neue Bebauung vorliegt oder wenn sich zeigt, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

⁶Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Gesamtbild passt, kann die Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft Gutachten einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen. Die betroffene Bauherrschaft ist vorgängig anzuhören.

Artikel 11 Wohnzonen

a) Grundsatz

¹Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

²Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

³Die Zahlen W1 bis W3 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

⁴Die maximale und minimale Ausnützung, die Anzahl zulässiger Vollgeschosse, die Gesamthöhe, die Gesamtlänge sowie der Grenzabstand ergeben sich aus der Tabelle im Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

⁵In den Wohnzonen W1 und W2 wird ein AZ-Bonus von 0,1 gewährt, sofern das Gebäude mindestens zwei Wohnungen aufweist.

Artikel 12 b) Besondere Vorschriften für die Wohnzone Haldi

In der Wohnzone Haldi, kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission für Klubhäuser und Gaststätten Ausnahmen von der zulässigen Ausnützung und den maximalen Gebäudemassen gestatten, sofern die Ausnahme im öffentlichen Interesse liegt, das Bauvorhaben sich gut in das Landschaftsbild einfügt und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Artikel 13 Wohn- und Gewerbebezonen

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

²Die maximale und minimale Ausnützung, die Anzahl zulässiger Vollgeschosse, die Gesamthöhe, die Gesamtlänge sowie der Grenzabstand ergeben sich aus der Tabelle im Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 14 Gewerbebezonen

a) Grundsatz

¹In der Gewerbezone sind Betriebe sowie dazugehörige Bauten und Anlagen zulässig. Dazu gehören namentlich auch Vereinslokale, Bildungsanstalten sowie Anlagen für Sport, Freizeit und Kultur, sofern sie die gewerbliche Entwicklung der Zone nicht beeinträchtigen.

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

Artikel 15 b) Besondere Vorschriften

¹Der Gemeinderat bestimmt, auf Antrag der Baukommission, im Einzelfall die maximale und minimale Ausnützung, die Anzahl zulässiger Vollgeschosse, die Gesamthöhe, die Gesamtlänge sowie den Grenzabstand. Er kann Auflagen für die Erschliessung und die Parkieranlagen verfügen. Er berücksichtigt dabei die gewerblichen Erfordernisse sowie die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.

²In Gewerbearealen sind Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen und im Rahmen des Bauprojektes flächenmässig nachzuweisen.

³Die Baukommission kann für Plätze versiegelte Beläge untersagen, eine Randbepflanzung vorschreiben und eine Begrünung von Abstell- und Lagerflächen anordnen.

⁴Bei grösseren baulichen Veränderungen kann die Baukommission für das betroffene Gebiet dem Gemeinderat einen Quartierplan oder einen Quartiergestaltungsplan mit geeigneten Sonderbauvorschriften beantragen.

Artikel 16 Gewerbezone Gartenbau

¹Die Gewerbezone Gartenbau ist für Gärtnereibetriebe bestimmt.

²Gestattet sind Bauten und Anlagen, die dem produzierenden, bodenabhängigen und bodenunabhängigen Gartenbau dienen (z.B. Gewächshäuser). Im Weiteren sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Verarbeitung und dem Verkauf von gartenbaulichen Produkten dienen.

³Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

⁴Der Gemeinderat bestimmt, auf Antrag der Baukommission, im Einzelfall die maximale und minimale Ausnützung, die Anzahl zulässiger Vollgeschosse, die Gesamthöhe, die Gesamtlänge sowie den Grenzabstand. Er kann Auflagen für die Erschliessung und die Parkieranlagen verfügen. Er berücksichtigt dabei die gewerblichen Erfordernisse sowie die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.

Artikel 17 Industriezonen

a) Grundsatz

¹In der Industriezone sind industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichen Immissionen oder grösseren Baumassen zulässig. Dazu gehören namentlich auch Vereinslokale, Bildungsanstalten sowie Anlagen für Sport, Freizeit und Kultur, sofern sie die industrielle Entwicklung der Zone nicht beeinträchtigen.

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

Artikel 18 b) Besondere Vorschriften

¹Der Gemeinderat bestimmt, auf Antrag der Baukommission, im Einzelfall die maximale und minimale Ausnützung, die Anzahl zulässiger Vollgeschosse, die Gesamthöhe, die Gesamtlänge sowie den Grenzabstand. Er kann Auflagen für die Erschliessung und die Parkieranlagen verfügen. Er berücksichtigt dabei die industriellen Erfordernisse sowie die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.

²In Gewerbe- und Industriearealen sind Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen und im Rahmen des Bauprojektes flächenmässig nachzuweisen.

³Die Baukommission kann für Plätze versiegelte Beläge untersagen, eine Randbepflanzung und eine Begrünung von Abstell- und Lagerflächen anordnen.

⁴Bei grösseren baulichen Veränderungen kann die Baukommission für das betroffene Gebiet dem Gemeinderat einen Quartierplan oder einen Quartiergestaltungsplan mit geeigneten Sonderbauvorschriften beantragen.

Artikel 19 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

a) Grundsatz

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

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

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

Artikel 20 b) Besondere Vorschriften

Der Gemeinderat bestimmt, auf Antrag der Baukommission, im Einzelfall die maximale und minimale Ausnützung, die Anzahl zulässiger Vollgeschosse, die Gesamthöhe, die Gesamtlänge sowie den Grenzabstand. Er berücksichtigt dabei betroffene öffentliche und private Interessen.

Artikel 21 Verkehrsflächen

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

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

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

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

Artikel 22 Vertragliche Bauverpflichtung

¹Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone im Rahmen von Artikel 7 PBG von der vertraglichen Zusicherung des Eigentümers abhängig machen, das Land innert fünf bis zehn Jahren zu überbauen.

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

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

3. Abschnitt: Nichtbauzonen

Artikel 23 Arten

Als Nichtbauzonen gelten die Landwirtschaftszonen und die Reservezonen.

Artikel 24 Landwirtschaftszone

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

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

Artikel 25 Reservezonen

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

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

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

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

Artikel 26 Arten

Als weitere Zonen gelten:

- a) Schutzzonen;
- b) lokale Naturschutzzonen;
- c) lokale Landschaftsschutzzonen;
- d) lokale Schutzobjekte (Kultur- und Naturobjekte);
- e) Zonen mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht;
- f) Gefahrenzonen;
- g) Gewässerraumzonen.

Artikel 27 Schutzzonen

¹Schutzzonen dienen dem Schutz von:

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

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

Artikel 28 Lokale Naturschutzzonen⁸

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

²Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen, Materialab-bau und dergleichen), Entwässerungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen, die Aufforstung sowie das Erstellen von Drainagen in Feuchtgebieten sind nicht zulässig.

³Notwendige Infrastrukturanlagen sind zulässig, sofern sie dem Schutzziel der Zone nicht widersprechen.

⁸ in der Fassung gemäss RRB vom 10. März 2015

⁴Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung bleibt gestattet. Neue Intensivierungsmassnahmen sind nicht zulässig.

Artikel 29 Lokale Naturschutzzonen⁹

¹In der lokalen Landschaftsschutzzone sind Elemente, die den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägen, in ihrem Bestand zu erhalten. Dazu gehören namentlich Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe usw. Veränderungen von Geländeformen und Bachläufen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderats gestattet.

²Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung, gemessen am Schutzziel, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

³Bestehende Bauten können im Rahmen der übrigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden. Form, Materialwahl und Farbgebung von zulässigen Bauten und Anlagen dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

⁴Massnahmen, die die Landschaftsschutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungs-pflichtig.

Artikel 30 Lokale Schutzobjekte¹⁰

¹Die im Nutzungsplan bezeichneten lokalen Kulturobjekte (Anhang 2) sind zu erhalten, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen.

²(gestrichen)

³Die im Nutzungsplan bezeichneten lokalen Naturobjekte (Anhang 3) sowie Feldgehölze und Hecken müssen erhalten bleiben, wenn nicht überwiegende öffentliche Interessen nachgewiesen werden.

⁴Im Rahmen der Absätze 1 bis 3 bestimmt der Gemeinderat durch Vereinbarungen mit dem Grundeigentümer die Schutzziele und den Schutzzumfang im Einzelnen. Ist das nicht möglich, erlässt er die entsprechenden Schutzverfügungen.

⁵Rechtskräftig geschützte Schutzobjekte dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderats nachhaltig verändert werden.

⁹ in der Fassung gemäss RRB vom 10. März 2015

¹⁰ in der Fassung gemäss RRB vom 10. März 2015

Artikel 31 Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht

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

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

Artikel 32 Gefahrenzone

¹Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden entsprechend den kantonalen Gefahrenkarten in Zonen mit erheblicher Gefahr (rot), mit mittlerer Gefahr (blau) und mit geringer Gefahr (gelb) unterteilt.

²In der Gefahrenzone (rot) dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur unterhalten werden; die Besitzstandsgarantie gilt nur in diesem Rahmen. Andere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden.

³In der Gefahrenzone (blau) dürfen Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nur erstellt werden, wenn das Schadensrisiko durch eine geeignete Standortwahl oder durch geeignete Schutzmassnahmen auf ein zumutbares Mass gesenkt wird.

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

⁵Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

Artikel 33 Gewässerraumzone

¹Die Gewässerraumzone schützt vor Hochwasser, gewährleistet den Gewässerunterhalt und sichert dem Gewässer seine natürlichen Funktionen.

²Sie richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts und des Reglements zum PBG.

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

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 34 Zuordnung

Der Nutzungsplan und Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung¹¹. Diese Zuordnung ist in der Tabelle im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

6. Abschnitt: **Zuständigkeit und Verfahren**

Artikel 35 Zuständigkeit

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

Artikel 36 Verfahren

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

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

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

⁴Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechts-pflege¹².

⁵Das Mitwirkungsrecht der Bevölkerung ist zu gewährleisten.

¹¹ LSV; SR 814.41

¹² VRPV, RB 2.2345

4. Kapitel: **SONDERNUTZUNGSPLÄNE**

1. Abschnitt: **Übersicht**

Artikel 37 Begriff

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

²Sondernutzungspläne sind im Nutzungsplan der Gemeinde als Information einzutragen.

Artikel 38 Arten

Als Sondernutzungspläne gelten:

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

2. Abschnitt: **Baulinien**

Artikel 39 Begriff und Inhalt

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

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

³Die Baulinien können verbunden werden:

- a) mit Innenbaulinien, um die Bautiefe festzulegen;
- b) mit Niveaulinien, um das Verhältnis zur Höhenlage der bestehenden oder geplanten Baute oder Anlage festzulegen;
- c) mit der Vorschrift, den Bau auf die Linie zu stellen (Bauflichtlinie);
- d) mit Spezialvorschriften über Ausladungen, Tiefbauten usw.

Artikel 40 Zuständigkeit, Verfahren

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

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

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

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

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

Artikel 41 Wirkung und Zulässigkeit

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

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

Artikel 42 Dauer

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

²Dahingefallene Baulinien können im ordentlichen Verfahren erneuert werden.

3. Abschnitt: **Quartierpläne, Quartiergestaltungspläne**

Artikel 43 Begriff und Inhalt

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

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

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

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

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

Artikel 44 Sonderbauvorschriften

¹Die Sonderbauvorschriften müssen dem Ziel des Quartierplans oder des Quartiergestaltungsplans entsprechen und dürfen dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Unter diesen Voraussetzungen können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen.

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

Artikel 45 Besondere Vorschriften

- a) Erforderliche Fläche

¹Um einen Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan zu erlassen, ist mindestens folgende zusammenhängende Parzellenfläche erforderlich:

- a) in der Zone W1 und W2 3000 m²
- b) in der Zone W3 und WG 4000m²
- c) in der Kernzone 2000m². Die Hälfte dieser Fläche darf in einer angrenzenden Zone liegen.
- d) in den übrigen Zonen Verfügung des Gemeinderats im Einzelfall

²Wenn der Quartierplan oder der Quartiergestaltungsplan besonders hohen qualitativen Anforderungen entspricht, kann der Gemeinderat Abweichungen vom Mindestmass nach Absatz 1 bewilligen.

Artikel 46 b) Anforderung an die Gestaltung der Gebäude und Anlagen

Die geplanten Gebäude und Anlagen im Einzelnen und die Baugruppen als Ganzes müssen besonders gut gestaltet sein. Bei der Beurteilung dieser Frage sind namentlich in Betrachtung zu ziehen:

- a) die Eingliederung in das Dorfbild und die Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
- b) die kubische Gliederung;
- c) die Licht- und Besonnungsverhältnisse;
- d) die Zweckmässigkeit der Grundrisse, der Gebäude und der Wohnungen;
- e) die Lage und die Zweckbestimmung der Freiflächen;
- f) hinreichende Spielplätze;
- g) eine zweckmässige Erschliessung und eine gute Lösung der Garagierungs- und Verkehrsprobleme;
- h) die Immissionen auf die Nachbarschaft (Sichtbehinderung, Verkehr usw.). Diese dürfen nicht grösser sein als bei der Normalbauweise.

Artikel 47 c) Ökologische und energetische Anforderungen

¹Die Bauten und Anlagen sind in ökologischer und energetischer Hinsicht gut zu gestalten, namentlich was die Entwässerung (Versickerung des Oberflächenwassers usw.), die Heizung, die Beleuchtung und die Warmwasseraufbereitung betrifft.

²Alternative Energien sind einzuplanen.

Artikel 48 d) Abstände:

¹Lässt sich zwischen den vom Quartiergestaltungsplan erfassten Bauten und Anlagen durch geeignete Gestaltung und Stellung erreichen, dass auch mit einem geringeren als dem zonengemässen Gebäudeabstand der erforderliche Zutritt von Licht gewährleistet ist, so darf von den zonengemässen Abständen abgewichen werden.

²Die verbindlich erklärten Brandschutznormen und Brandschutzrichtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.

Artikel 49 e) Gebäudehöhe

¹In der Kernzone, in der Wohn- und Gewerbezone, in der Wohnzone W3 und - soweit das Gestaltungsplangebiet in die Kernzone hineinragt - auch in der Wohnzone W2, können Ausnahmen von der zonengemässen Gebäudehöhe bewilligt werden, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

²Zulässig ist höchstens eine Erhöhung der zonengemässen Geschosszahl um ein Vollgeschoss.

Artikel 50 f) Ausnützungsziffer

¹Sofern die betroffenen Grundeigentümer nachvollziehbar darlegen, dass die Anforderung an die Gestaltung der Gebäude und Anlagen gut erfüllt sind, kann die Baukommission zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von 10% gestatten.

²In Verbindung mit einer verdichteten Bauweise kann die Baukommission den Bonus auf 15% anheben. Unter verdichteter Bauweise werden namentlich architektonisch gut gestaltete Reihenhäuser etc. mit hoher Wohnqualität verstanden, die wohnungszugehörige Aussenbereiche aufweisen. Ausschliesslich freistehende Doppel-Einfamilienhäuser vermögen diesen AZ-Bonus nicht auszulösen.

³In der Kernzone darf die AZ 0.9 nicht überschreiten.

Artikel 51 g) Befristung:

¹Der Quartier- oder Quartiergestaltungsplan erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert sechs Jahren seit dem Inkrafttreten dieses Plans begonnen wird.

²Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer des Planes um zwei Jahre verlängern, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Artikel 52 h) Modell

Die Quartiergestaltung ist in einem Modell oder mit Perspektive/Isometrie darzustellen.

Artikel 53 Zuständigkeit

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

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

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

Artikel 54 Verfahren

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

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

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

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

⁵Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

Artikel 55 Änderung von Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen

¹Um Quartierpläne oder Quartiergestaltungspläne aufzuheben oder zu ändern, ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Erlass.

²Bei geringfügigen Änderungen, die keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen berühren, kann der Gemeinderat auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichten, sofern alle direkt betroffenen Grundeigentümer der Änderung zugestimmt haben.

³Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege.

5. Kapitel: **ERSCHLIESSUNG**

Artikel 56 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 57 Baureife

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

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

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

³Privatstrassen zur baulichen Erschliessung von Quartieren haben sich der Ortsplanung anzupassen. Sie dürfen nur mit Bewilligung der Baukommission erstellt werden. Ihre mindeste Breite beträgt:

- | | |
|--|--------|
| a) bei Erschliessung bis 9 Wohnungen | 3,5 m |
| b) bei Erschliessung von 10 bis 39 Wohnungen | 4,5 m, |
| c) bei Erschliessung von 40 und mehr Wohnungen | 4,5 m |
| zuzüglich ein Trottoir mit einer Breite von | 1,5 m, |

⁴Zur Wasserversorgung gehören ausreichendes und einwandfreies Trinkwasser und, soweit zumutbar, ein genügender Löschschutz.

⁵Für grössere und noch weitgehend unüberbaute Grundstücke kann der Gemeinderat von sich aus oder auf Antrag der Baukommission einen Quartierplan oder Quartier-gestaltungsplan verlangen, sofern die Überbauung erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, auf die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild erwarten lässt.

Artikel 58 Sicherheit und Gesundheit

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

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

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

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

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

Artikel 59 Vorkehren für hindernisfreies Bauen

¹Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Personen mit Behinderungen möglich ist.

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

³Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer gesamten Nutzungsfläche von mindestens 500 m² sind so zu gestalten, dass sie den speziellen Bedürfnissen von Personen mit Behinderung angepasst werden können.

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

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

⁶Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

Artikel 60 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

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

Artikel 61 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 62 Verkehrssicherheit

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

²Ausmündungen und Ausfahrten auf Strassen sowie deren Erweiterung und gesteigerte Benützung sind so zu gestalten, dass sie den Verkehr nicht gefährden.

³Garagevorplätze und andere Abstellplätze sind so anzulegen, dass Fahrzeuge darauf Platz haben, ohne die öffentliche Verkehrsanlage in Anspruch zu nehmen. Sie müssen eine Tiefe von mindestens 5m aufweisen. Ihre Neigung darf höchstens 15% ausmachen und ist durch Vertikalrundungen anzuschliessen.

⁴Bei Einfahrten in Gemeindestrassen darf die Steigung ab Grenze bis auf eine Tiefe von 5 m höchstens 5 % betragen. Die weitere Neigung darf nicht mehr als 15 % betragen. Bei schwierigen topografischen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen bewilligen. Die Baukommission kann auch eine angemessene Strassenbeleuchtung verlangen.

⁵Wo mit einer späteren Strassenverbreiterung oder der Erstellung eines Trottoirs zu rechnen ist, kann die Baukommission verlangen, dass die erstmalige oder neue Einfriedung, die später versetzt werden müsste, nicht massiv erstellt werden darf. Die Baukommission kann Ausnahmen bewilligen,

sofern sich der Grundeigentümer verpflichtet, seine Anlage beim Ausbau der Strasse auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zurückzusetzen.

⁶ Ausmündungen und Ausfahrten auf Strassen sowie deren Erweiterung und gesteigerte Benützung bedürfen einer Bewilligung des jeweiligen Strassenhoheitsträgers oder der jeweiligen Strassenhoheitsträgerin.

⁷ Häge sind im Bereich von Skipisten etc. im Winter zu entfernen.

Artikel 63 Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben

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.

Artikel 64 Schutz vor Naturgefahren

¹ 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.

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

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

Artikel 65 Immissionsschutz

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

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

Artikel 66 Duldung öffentlicher Einrichtungen

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

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

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

Artikel 67 Stand der Technik

¹Wo das PBG oder die BZO 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.

²Das gilt insbesondere auch für die Höhe der Absturzsicherungen in Gebäuden und deren Umgebung.

Artikel 68 Dachaufbauten

¹Die Baukommission kann bei guter architektonischer Gestaltung Dachaufbauten bewilligen.

²Gestaltung und Form der Dachaufbauten haben sich der baulichen Umgebung anzupassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der dazugehörenden gesamten Dachlänge betragen.

³Bei der Gestaltung der technisch bedingten Aufbauten für Lifte, Entlüftungen, Kamine usw. ist besondere Sorgfalt anzuwenden. Sie sind möglichst zusammenzufassen.

⁴Die Baukommission kann von den Vorschriften abweichen:

- a) wenn ein Quartiergestaltungsplan vorliegt;
- b) bei schwierigen topografischen Verhältnissen; oder
- c) wenn sich durch eine andere Dachform eine eindeutig bessere Lösung ergibt.

⁵Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen.

⁶In der Kernzone bleiben die besonderen Bestimmungen für diese Zone vorbehalten.

Artikel 69 Erhöhte Gestaltungsanforderungen

¹An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- a) in der Kernzone;
- b) im Sichtbereich von Schutzobjekten;
- c) im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen.

²Für die Begutachtung und gestalterische Beratung von Bauprojekten in den Zonen und Bereichen gemäss Absatz 1 kann die Baukommission auf Kosten des Gesuchstellers ein neutrales Fachgutachten erstellen lassen. Die Bauherrschaft ist vorher anzuhören.

Artikel 70 Umgebungsgestaltung

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

²Schutzwürdige Baumbestände sollen geschont werden.

³Bei Neubauten soll die Umgebung möglichst mit einheimischen Pflanzen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gestaltet werden.

⁴Die Baukommission kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

Artikel 71 Abgrabungen

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

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

Artikel 72 Aufschüttungen

¹Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegenstehen. Sie sind namentlich untersagt, wenn dadurch das Landschaftsbild verunstaltet wird oder die Nachbarn in ihrem Interesse unzumutbar betroffen werden.

²Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Aufschüttungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.5 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

Artikel 73 Grenzmauern und Grenzzäune

¹Künstliche Zäune und Mauern bis zu 1.20 m Höhe dürfen gegenüber Nachbarn auf die Grenze gestellt werden. Sind sie höher als 1.20 m, müssen sie um die Mehrhöhe von der Grenze zurückgesetzt werden, sofern nicht der Nachbar einem verkürzten Grenzabstand schriftlich zustimmt.

²Für Grünhecken gelten die kantonalen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB¹³.

Artikel 74 Entsorgungseinrichtungen

Bei Neu- und Umbauten ist genügend Abstellfläche für Kehrrichtgebilde und Container auf privaten Grund vorzusehen, entsprechend zu gestalten und zu unterhalten. Der Standort und die Anzahl der Abstellplätze ist mit dem ZAKU abzusprechen.

Artikel 75 Schneefänge

Bei Dächern, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

Artikel 76 Düngerhaufen, Lagerplätze für Abfälle, Autofriedhöfe

¹Düngerhaufen, Lagerplätze für Abfälle aller Art und ähnliche Anlagen sind abseits von Strassen und Wohngebäuden so zu erstellen und zu unterhalten, dass eine störende Wirkung auf das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild vermieden wird und gesundheitliche und belästigende Auswirkungen ausgeschlossen sind.

¹³ RB 9.2111

²Autofriedhöfe, Kehrichtdeponien und dergleichen sind im ganzen Gemeindegebiet verboten. Das dauernde Abstellen von Fahrzeug- und Maschinenwracks im Freien ist untersagt.

Artikel 77 Spielplätze

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

²Die Grösse des Spielplatzes muss der Zahl und Art der Wohnungen entsprechen. Sie muss insgesamt mindestens 12 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Im Einzelfall können Begegnungszonen bis maximal 50 % der erforderlichen Fläche angerechnet werden, wenn sie sich als Spielplatz eignen und mit der entsprechenden Verkehrsbeschränkung belegt sind.

³Sind die erforderlichen Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Diese beträgt 450 Franken pro fehlender m². Dieser Betrag ist laufend dem Zürcher Baukostenindex anzupassen (Preisbasis 1. Januar 2013) und für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

Artikel 78 Abstellplätze a) Grundsatz

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

²Massgebend ist die Nutzungsart, wie sie mit dem Bauentscheid bewilligt worden ist. Lässt sich die Nutzung eines Grundstückes nicht klar einer Nutzungsart zuordnen, ist sie der ähnlichsten Nutzungsart zuzuordnen.

³Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze beträgt:

- a) bei Wohnbauten: 1.5 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung. Dabei ist, pro Objekt, auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. In den Wohnzonen darf der Garagenvorplatz als Abstellplatz angerechnet werden.
- b) bei Geschäftsbauten, Büros und Kleinbauten, sofern die Baukommission im Einzelfall nichts anderes bestimmt: 1 Abstellplatz oder Garagenplatz pro 30 m² Bruttogeschossfläche;

- c) bei Cafés, Restaurants, Versammlungslokalen, Sälen usw., sofern die Baukommission im Einzelfall nichts anderes bestimmt: 1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze. Garagenvorplätze nicht anrechenbar;
- d) bei gewerblichen und industriellen Betrieben, Einkaufszentren, öffentlichen Bauten und Werken: Die Baukommission setzt die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Angestellte, Besucher und Kunden im Einzelfall fest. Die Anforderungen gemäss den einschlägigen VSS-Normen können als Richtlinien angewendet werden.

⁴Bei Überbauungen und Bauten mit grösserem Verkehrsaufkommen, muss zum Schutz der Freiflächen und vor übermässigen Immissionen ein Teil der Abstellplätze unterirdisch angelegt werden.

Artikel 79 b) bestehende Bauten und Anlagen

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

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

Artikel 80 c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen

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

²Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze tritt die Ersatzabgabe.

Artikel 81 d) Ersatzabgabe

¹Sind die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, kann der Gemeinderat die Bauherrschaft verpflichten, eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

²Die Ersatzabgabe pro nicht realisiertem Parkplatz beträgt Fr. 14'000.-. Dieser Betrag ist laufend dem Zürcher Baukostenindex anzupassen (Preisbasis 1. Januar 2013).

³Wenn innert fünf Jahren seit der Ersatzabgabe-Verfügung der Nachweis der erforderlichen Parkplätze auf privatem Grund erbracht wird, wird die Ersatzabgabe zinslos zurückerstattet.

Artikel 82 e) Pflichtparkplätze auf dem Haldi

Wenn besondere Umstände vorliegen, namentlich was die Zufahrtsmöglichkeiten betrifft, kann die Baukommission die Bauherrschaft ganz oder teilweise davon befreien, Abstellplätze auf privatem Grund zu erstellen. In diesem Fall ist keine Ersatzabgabe zu leisten.

3. Abschnitt: **Abstandsvorschriften****Artikel 83** Bauten und Anlagen an Fliessgewässern

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

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

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

Artikel 84 Bauten und Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen

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

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

Artikel 85 Bauten und Anlagen am Wald

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

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

Artikel 86 Grenz- und Gebäudeabstand

Der Grenz- und der Gebäudeabstand richten sich nach dem Reglement zum PBG und nach nach den besonderen Bestimmungen der BZO, namentlich nach der Tabelle im Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

4. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

1. Unterabschnitt: *Begriffe*¹⁴

Artikel 87 Baubegriffe und Messweisen

¹Die Baubegriffe und die Messweisen richten sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)¹⁵, nach dem Reglement zum PBG¹⁶ und nach den folgenden Bestimmungen.

²Es bedeuten:

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

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

²Bei besonderen 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.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

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

2.2 Kleinbauten

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

¹⁴ 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.

¹⁵ RB 40.1117

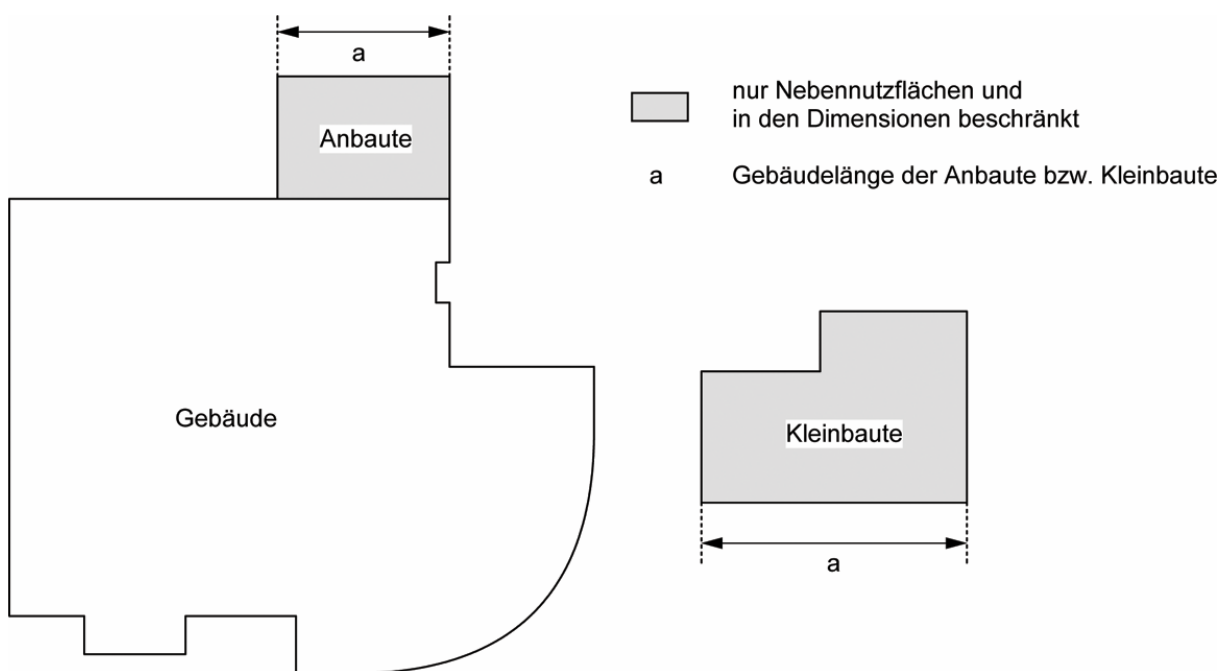
¹⁶ RB 40.1115

²Kleinbauten dürfen höchstens eine Traufhöhe von 3m, eine Firsthöhe von 5m und eine Länge von 6,5m aufweisen.

2.3 Anbauten

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

²Anbauten dürfen höchstens eingeschossig sein und eine Traufhöhe von 3m, eine Firsthöhe von 5m und eine Länge von 6,5m nicht übersteigen.



2.3.1 Nebenbauten

Nebenbauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die die Ausmasse einer Anbaute aufweisen, die aber frei stehen oder angebaut sind und deren Nutzung nicht auf Nebennutzungen beschränkt ist, sondern die auch anderswie, namentlich zu Wohnzwecken, genutzt werden dürfen.

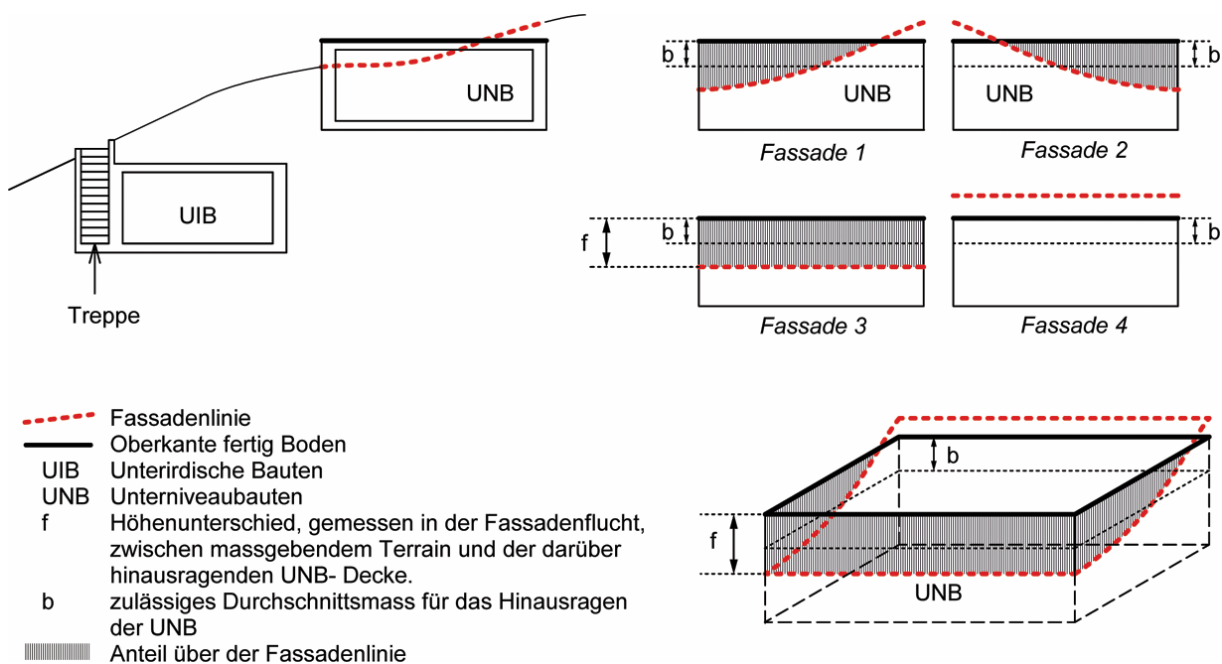
2.4 Unterirdische Bauten

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

2.5 Unterniveaubauten

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

²Unterniveaubauten dürfen im Durchschnitt höchstens 1m und absolut höchstens 1,50m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

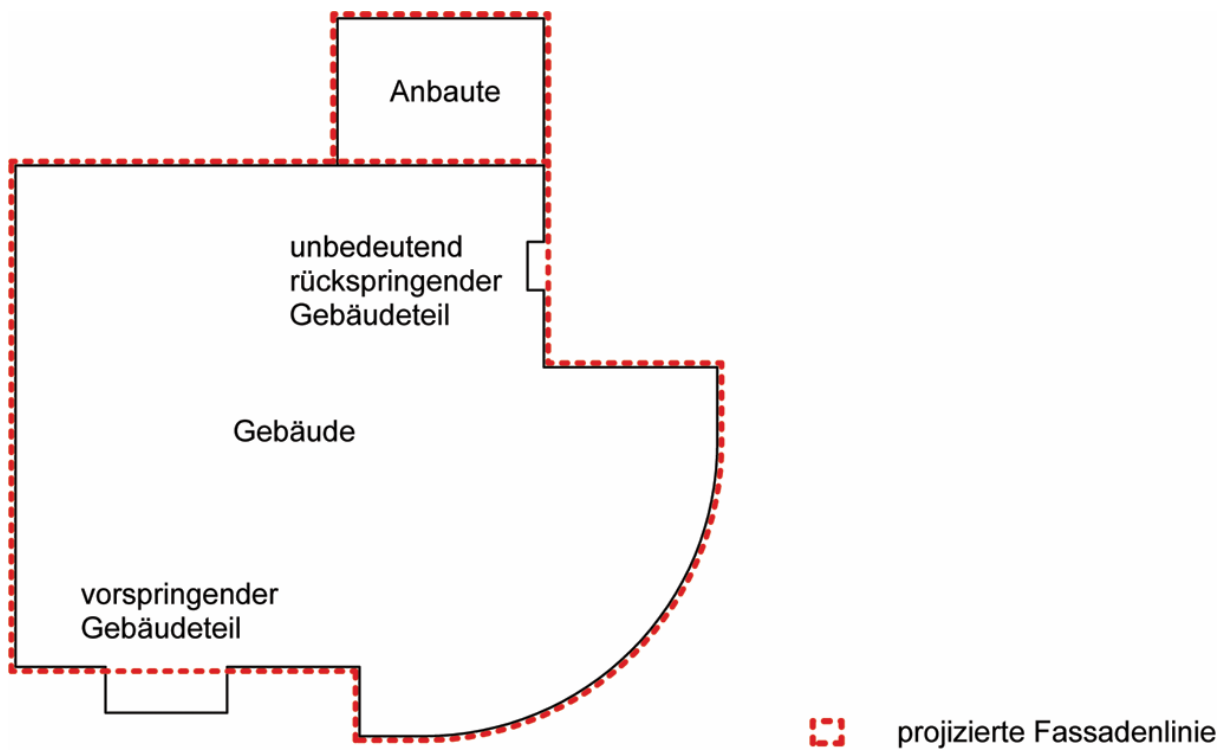
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

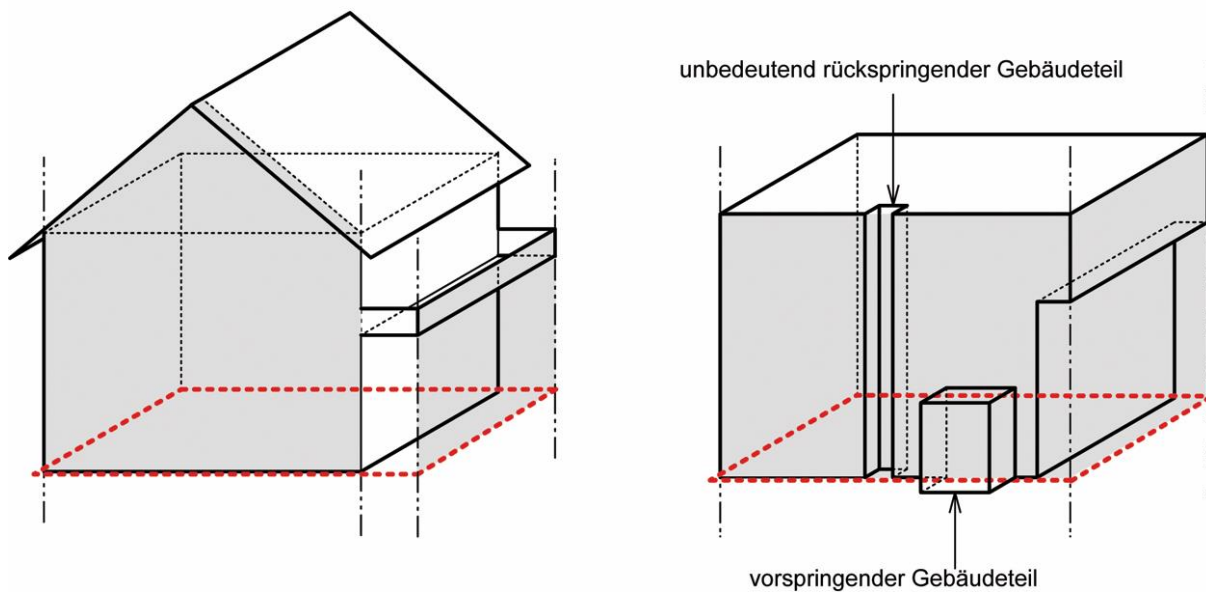
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

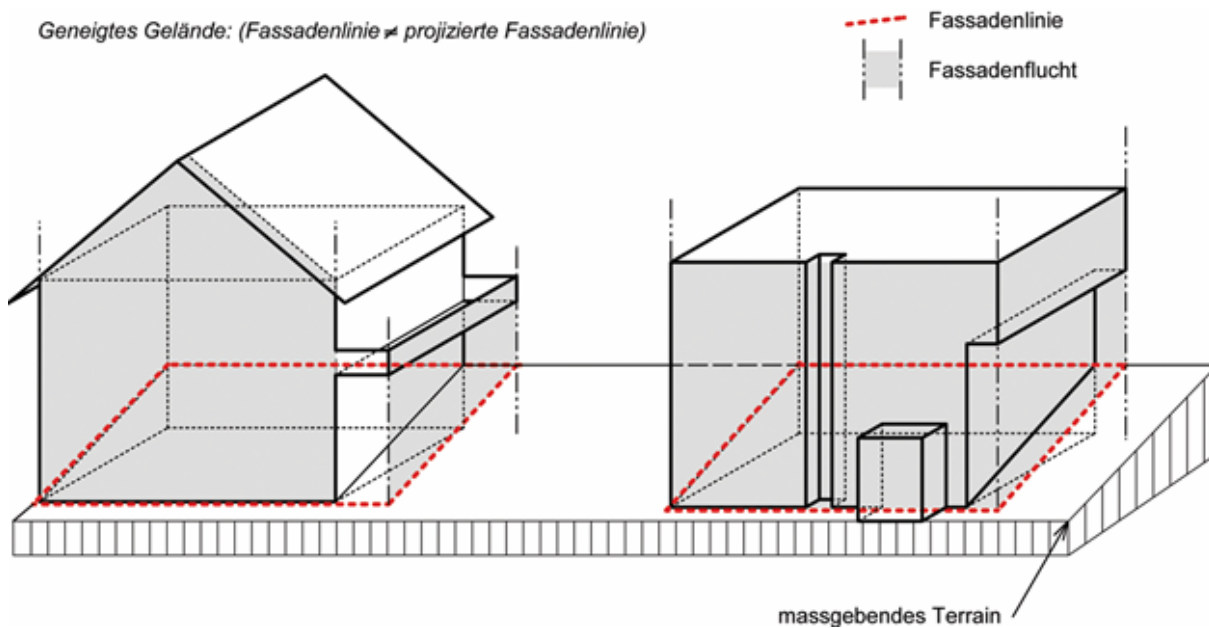
3.3 Projizierte Fassadenlinie

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



Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)





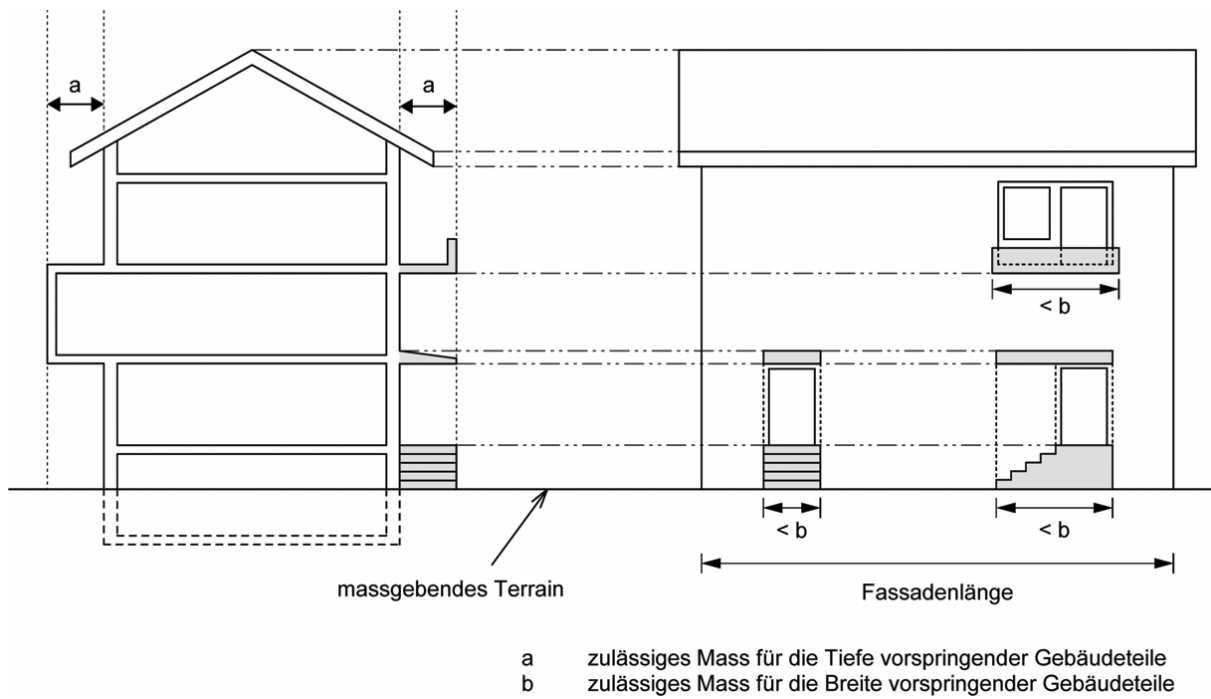
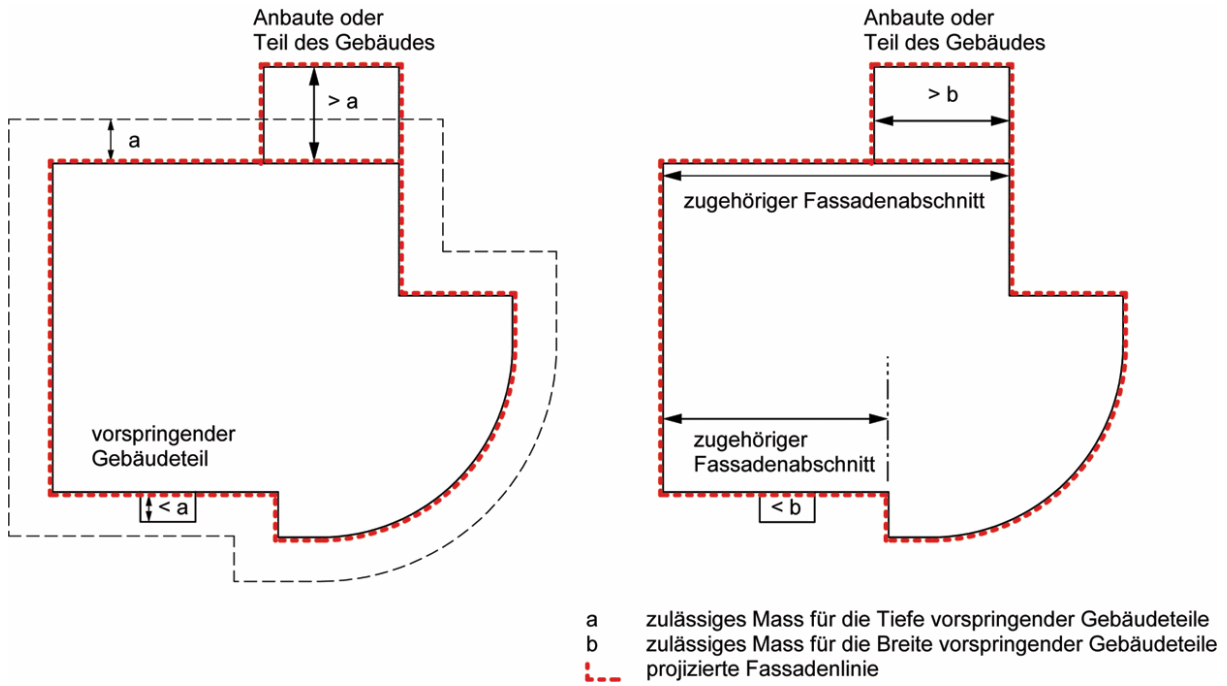
3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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

²Als vorspringende Gebäudeteile gelten:

- Gebäudeteile, wenn sie höchstens 1m über die Fassadenflucht hinausragen;
- Dachvorsprünge (einschliesslich der Dachrinne), wenn sie:
 - bei Hauptbauten höchstens um 1m über die Fassadenflucht hinausragen;
 - bei Klein-, An- und Nebenbauten höchstens um 0,50m über die Fassadenflucht hinausragen.

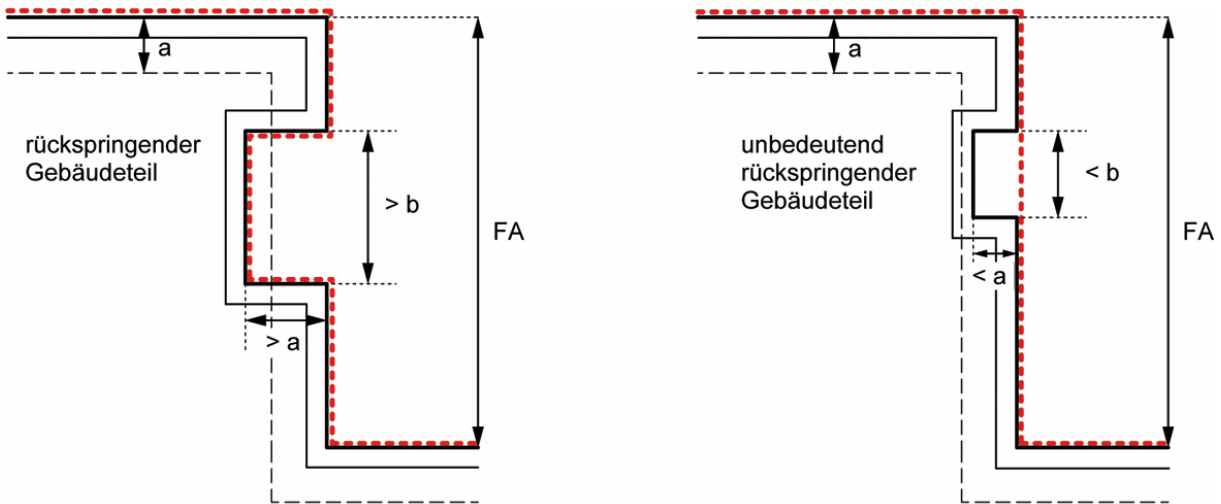
³Alle vorspringenden Gebäudeteile nach Absatz 2 dürfen sich über die ganze Fassadenlänge plus beidseitig je 1m erstrecken.



3.5 Rückspringende Gebäudeteile

¹Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

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



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

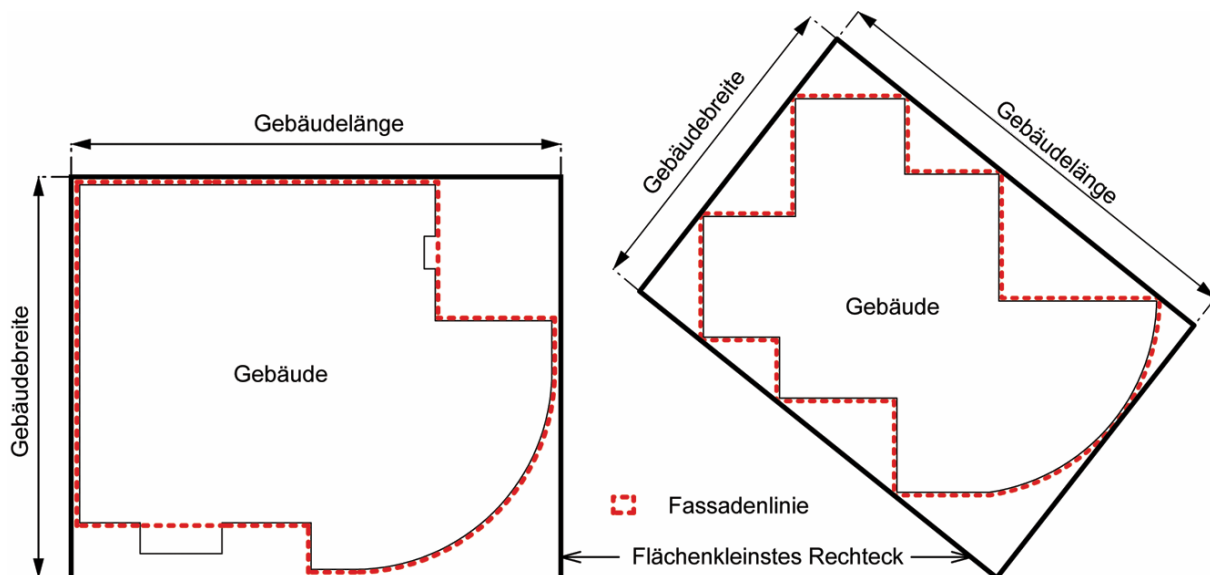
4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

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

4.2 Gebäudebreite

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



5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

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

²Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich aus der Summe der zulässigen Geschosse und deren Höhe, soweit die BZO nicht die Verfügung im Einzelfall vorsieht.

³Dachaufbauten über die Gesamthöhe hinaus sind zulässig, wenn die Voraussetzungen des Artikels 68 BZO erfüllt sind.

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird in der BZO nicht angewendet.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe wird in der BZO nicht angewendet.

5.4 Lichte Höhe

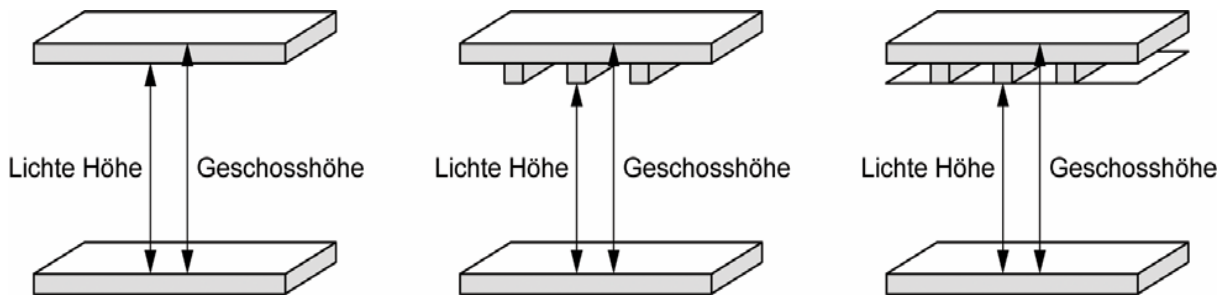
¹Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

²Bei Neubauten beträgt die lichte Höhe für Räume mit Wohnnutzung mindestens 2,30m. In Räumen mit Dachschrägen muss sie auf mindestens der Hälfte der Wohnfläche eingehalten sein. Bei wesentlichen Umbauten gilt diese Bestimmung ebenfalls, sofern das technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

5.5 Geschosshöhe

¹Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

²Die anrechenbare durchschnittliche Höhe der einzelnen Geschosse beträgt 3m. Bei Bauten für Geschäfts- und Gewerbebetriebe kann die Baukommission gesamthaft einen Zuschlag von höchstens 1m bewilligen, wenn der Zuschlag betriebsbedingt ist.

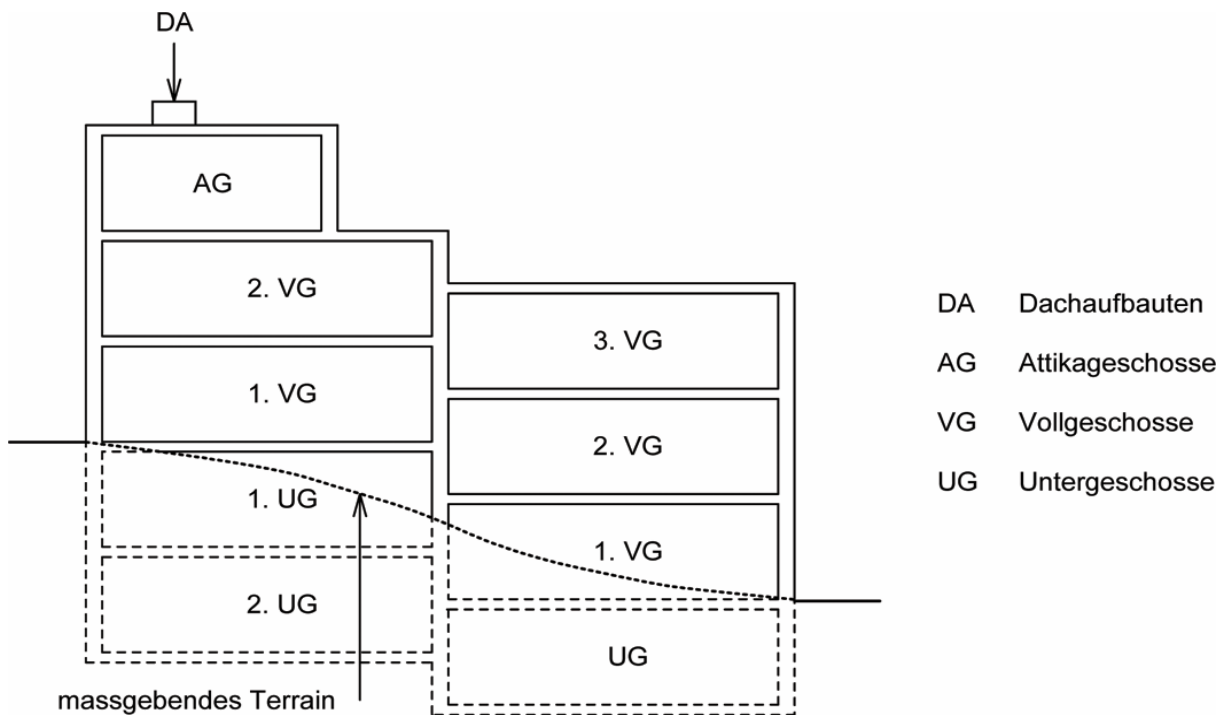


6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

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

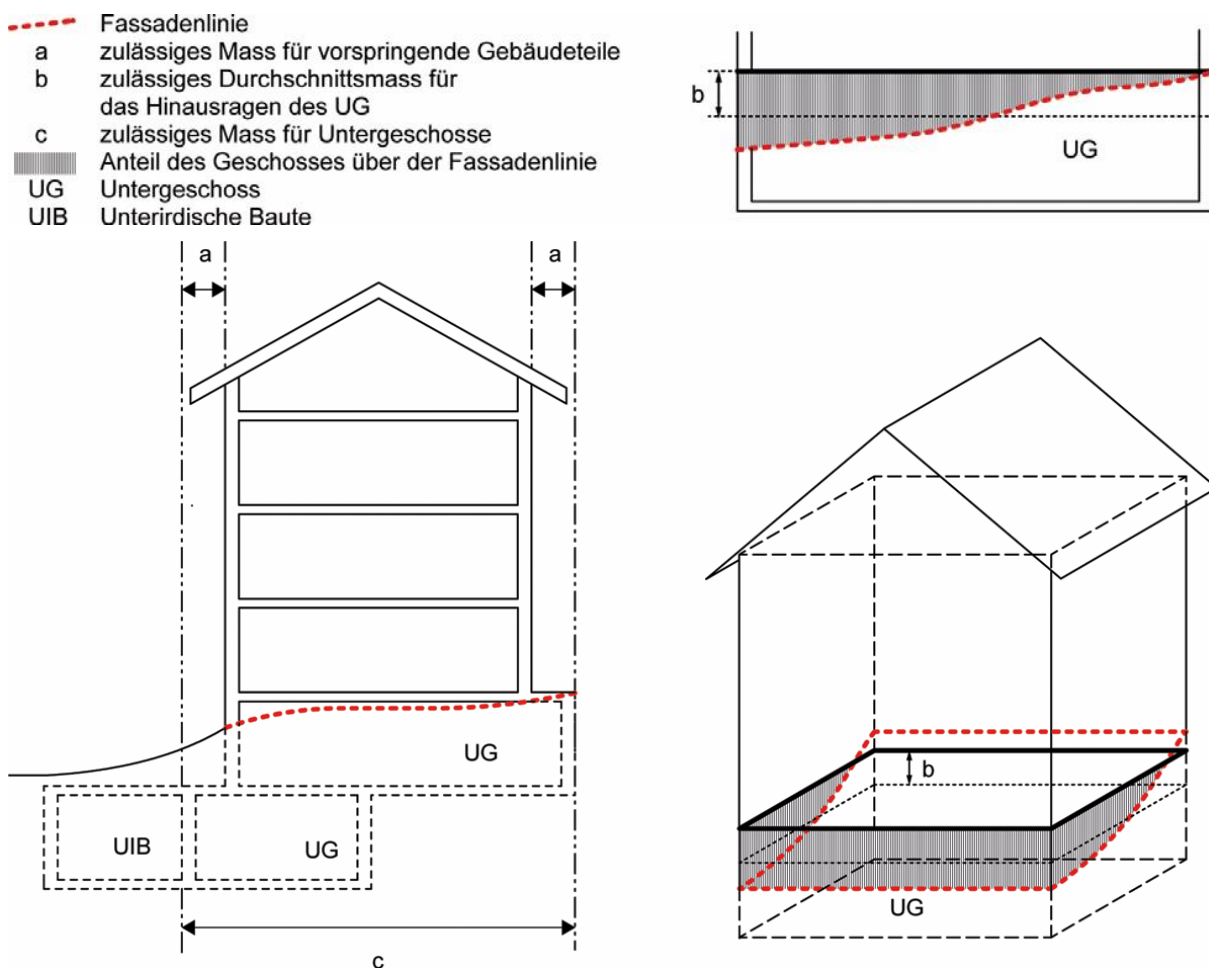
²Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



6.2 Untergeschosse

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

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



6.3 Dachgeschosse

¹Dachgeschosse dürfen zusätzlich zu den höchstens erlaubten Vollgeschossen gebaut werden, sofern die BZO nichts anderes bestimmt.

²Bei Bauten, die die zulässige Anzahl Vollgeschosse und die zulässige Geschosshöhe ausschöpfen, darf das Dachgeschoss höchstens eine Höhe von 3,50m Oberkante (tragende Konstruktion bzw. Oberkante Sparren) aufweisen. Das Dach muss eine Neigung von mindestens 7 Grad bzw. 12 Prozent aufweisen.

6.4 Attikageschosse

¹Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

²Zur Gestaltung gilt Folgendes:

- a) Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3 m zurückversetzt sein;
- b) Dachvorsprünge dürfen höchstens 1 m in diesen Abstand hineinragen;
- c) Absturzsicherungen müssen den Anforderungen der SIA Norm 358 entsprechen und erkennbar von der Fassadenflucht abgesetzt sein;
- d) Pultdächer auf Attikageschossen dürfen höchstens eine Neigung von 7 Grad bzw. 12 Prozent aufweisen.

³Attikageschosse dürfen zusätzlich zu den höchstens erlaubten Vollgeschossen gebaut werden, sofern die BZO nichts anderes bestimmt.

⁴Bei Bauten, die die zulässige Anzahl Vollgeschosse und die zulässige Geschosshöhe ausschöpfen, darf das Attikageschoss höchstens eine Höhe von 3,50m Oberkante (tragende Konstruktion bzw. Oberkante Sparren) aufweisen.

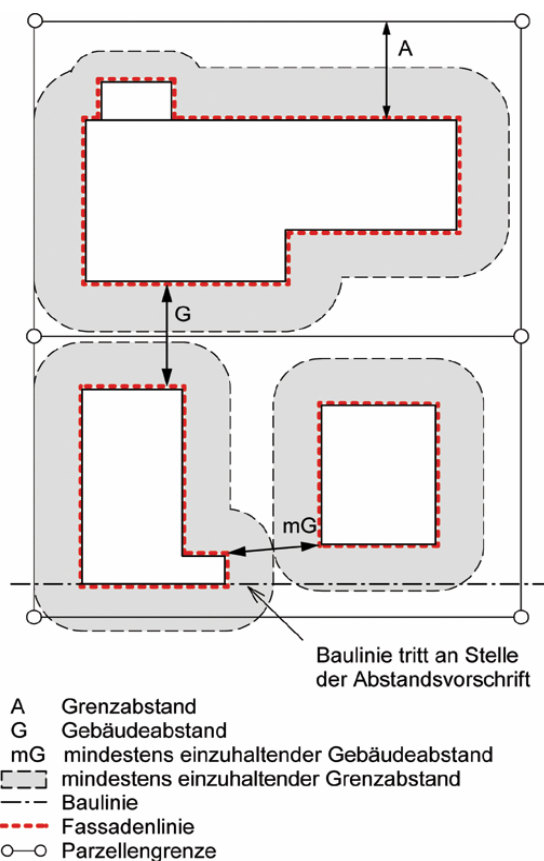
7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

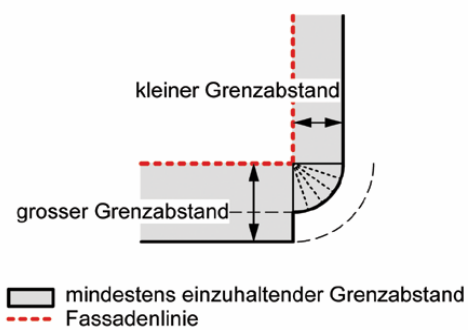
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

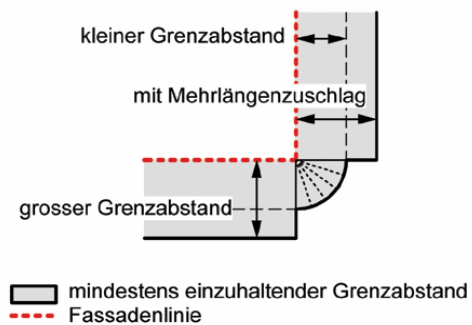
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



Kleiner und grosser Grenzabstand



Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



7.3 Baulinien

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

2. Unterabschnitt: *Ausmass von Gebäuden und Einrichtungen*

Artikel 88 Gebäudelänge, Gesamthöhe und Geschosszahl
a) Grundsatz

Die zulässige Gebäudelänge, die zulässige Gesamthöhe und die die Anzahl zulässiger Vollgeschosse sind im Anhang 1 zur BZO für jede Zone gesondert festgelegt. Der Anhang ist Bestandteil der BZO.

Artikel 89 b) Besondere Bestimmungen

¹An- und Nebenbauten werden zur Berechnung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

²Durch die Länge eines Gebäudes darf das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Artikel 90 Minimale Baumasse für Zimmer, Nebenräume und Einrichtungen

¹Die Bodenfläche von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen müssen mindesten 10 m² betragen.

²Fensterflächen (Rohlichtmasse) müssen mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche ausmachen.

³Treppenläufe, Korridore, Laubengänge und dergleichen, die der Erschliessung von mehr als einer Wohnung dienen, müssen mindestens 1.20 m breit sein.

⁴Für jede Wohnung sind Nebenräume, wie Estrich-, Keller- und Abstellräume und dergleichen, von insgesamt mindestens 8 m² zu erstellen. Für Wohnungen ab 4 Zimmer beträgt die Mindestfläche 10 m².

3. Unterabschnitt: *Grenzabstand*

Artikel 91 Zusammensetzung

Der Grenzabstand besteht aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag.

Artikel 92 Grundabstand

Der Grundabstand ergibt sich aus den besonderen Vorschriften für die einzelnen Bauzonen bzw. aus der Tabelle im Anhang 1 zur BZO, die Bestandteil der BZO ist.

Artikel 93 Mehrlängenzuschlag

¹Überschreitet die Gebäudelänge 20 m, erhöht sich der Grenzabstand für jeden zusätzlichen Meter um 25 cm, höchstens aber um insgesamt 3m.

²In der Kernzone, in der Gewerbezone und in der Industriezone sind Mehrlängenzuschläge nur gegenüber Grenzen zu Wohn- und Mischzonen erforderlich.

³Gegenüber öffentlichen Strassen entfällt ein Mehrlängenzuschlag.

Artikel 94 Mehrhöhenzuschlag

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

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

Artikel 95 Aufgehobener Grenzabstand in der Kernzone

Für Bauten und Anlagen in der Kernzone kann die Baukommission die geschlossene Bauweise bewilligen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Artikel 96 Minimaler Grenzabstand

a) bei bestimmten Gebäudearten

Es gilt folgender minimaler Grenzabstand:

- | | | |
|----|---------------------------|-------|
| a) | bei Kleinbauten | 2.5 m |
| b) | bei An- und Nebenbauten | 3.5 m |
| c) | bei unterirdischen Bauten | 2.0 m |
| d) | bei Unterniveaubauten | 3.5 m |

Artikel 97 b) bei vorspringenden Gebäudeteilen

¹Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Grenzabstand hineinragen.

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

Artikel 98 Grenzabstand gegenüber Verkehrsflächen

¹Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einen Grenzabstand von 4m gemäss Artikel 92 PBG einzuhalten.

²Gleiches gilt gegenüber Privatstrassen, wie Stichstrassen, Hauszufahrten und dergleichen. Für Kleinbauten, An- und Nebenbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt jedoch der verkürzte Grenzabstand nach Artikel 96.

Artikel 99 Herabsetzung durch private Vereinbarung

¹Der Grenzabstand kann auf schriftlichen Antrag der betroffenen Grundeigentümer und mit Zustimmung der Baukommission herabgesetzt oder aufgehoben werden, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

²Die Herabsetzung des Grenzabstands ist im Grundbuch anzumerken.

*4. Unterabschnitt: Gebäudeabstand***Artikel 100** Begriff und Messweise

¹Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der beiden Grenzabstände.

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

Artikel 101 Abstand zu bestehenden Bauten

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

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

Artikel 102 Herabsetzung durch private Vereinbarung

Der Gebäudeabstand kann auf schriftlichen Antrag der betroffenen 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 103 Vorbehalt kantonaler Abstandsvorschriften

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

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

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

Artikel 104 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 105 Begriff, Mass

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

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (a BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (a LF)}}$$

anrechenbare Landfläche (a LF) = (a BGF) : (AZ)

anrechenbare Bruttogeschossfläche (a BGF) = (AZ) x (a LF)

Artikel 106 Anrechenbare Bruttogeschossfläche
a) Begriff

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen des abgeschlossenen Raumes (ohne Aussenwände), die dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienen oder hierfür geeignet oder verwendbar sind, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Artikel 107 b) Wohn- und Arbeitsräume

Als Wohn- und Arbeitsräume gelten auch Räume im Untergeschoss, im Dachgeschoss und im Attikageschoss, die ohne wesentliche bauliche Veränderungen als Wohn- oder Arbeitsräume umgenutzt werden können.

Artikel 108 c) Nicht anrechenbare Geschossflächen

Nicht angerechnet werden folgende Geschossflächen:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Abstellräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Anforderungen nicht genügen;
- b) unterirdische gewerblich genutzten Lager- und Archivräume ohne Publikums-, Kunden- und Besucherverkehr und ohne ständige Arbeitsplätze;
- c) Treppen, Treppenhäuser und Lifte;
- d) offene Erd- und Untergeschosszugänge;
- e) in der Kernzone liegenden Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss;

- f) Heiz- und Brennstofflagerräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume sowie Schutzräume und dergleichen;
- g) Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
- h) allen Bewohnern dienenden Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern oder Wohnsiedlungen;
- i) Abstellplätze für Motorfahrzeuge in Einstellhallen und Garagen;
- j) Einstellräume für Velos und Motorfahräder, Kinderwagen etc.;
- k) offene Balkone, offene Laubengänge, offene Erdgeschosshallen und überdeckte Dachterrassen;
- l) verglaste Balkone und Veranden sowie Wintergärten bis zu 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der dazugehörenden Wohnung, soweit sie nicht mit einer fest installierten Heizung ausgerüstet sind und soweit sie einen Abschluss zum angrenzenden Hauptraum aufweisen;
- m) Dachgeschosse, soweit ihre lichte Höhe weniger als 2.0 m beträgt.

Artikel 109 Anrechenbare Landfläche

¹Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in einer Bauzone.

²Davon werden jene Flächen abgezogen, die von projektierten Verkehrsanlagen beansprucht werden, sofern das gesetzlich vorgesehene Verfahren zum Bau dieser Verkehrsanlagen eingeleitet oder durchgeführt ist.

³Die in Absatz 2 erwähnten Flächen dürfen bis zu 10% (der vermessenen Grundstücksfläche in der Bauzone) bei der anrechenbaren Landfläche miteinbezogen werden, sofern es sich um eine private Verkehrsfläche handelt.

Artikel 110 Zulässige Ausnutzungsziffer

Die zulässige Ausnutzungsziffer ergibt sich für die einzelnen Zonen aus dem Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 111 Ausnutzungspflicht

Wer einen Neubau erstellen will, muss dabei eine Mindestausnutzungsziffer erreichen. Diese ergibt sich für die einzelnen Zonen aus dem Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 112 Ausnützungstransport

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

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

³Der Ausnützungstransport ist ausgeschlossen, soweit die abgebende Parzelle deswegen nicht mehr mit der Mindestausnützung überbaut werden könnte.

Artikel 113 Rechtliche Sicherung

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

²Der Ausnützungstransport ist in jedem Fall im Grundbuch anzumerken.

Artikel 114 Ausnützungsziffer für altrechtliche Bauten

¹Bei Um-, Aus- und Ersatzbauten von Gebäuden, die vor dem 15. Juni 1998 erstellt worden sind, muss die zonengemässe Ausnützungsziffer nicht eingehalten werden. Voraussetzung dazu ist, dass dadurch:

- a) eine optimale Nutzung des bestehenden Bauvolumens erreicht wird;
- b) die äussere Form und die Erscheinung des Gebäudes, bei Ersatzbauten zudem der bisherige Standort, nur unwesentlich verändert werden. Diese Voraussetzung gilt nicht für ein Flachdach, das zu einer anderen Dachform umgebaut wird;
- c) eine Verbesserung der bestehenden Verhältnisse bezüglich architektonischer Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild erreicht wird; und
- d) keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

²Die Bauherrschaft hat nachzuweisen, dass die Voraussetzungen nach Absatz 1 erfüllt sind.

7. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 115 Ausnahmen innerhalb der Bauzone

Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften und Plänen des Kantons oder der Gemeinden können bewilligt werden, wenn:

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

Artikel 116 Ausnahmen ausserhalb der Bauzone

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

Artikel 117 Auflagen und Bedingungen

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

8. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

1. Abschnitt: **Baubewilligungspflicht**

Artikel 118 Grundsatz

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

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

³Eine Baubewilligung benötigt insbesondere wer:

- a) ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b) den Zweck bestehender Bauten und Anlagen ändert;

- c) bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- d) Abstellfläche für Fahrzeuge errichtet;
- e) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- f) Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die bauliche Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- g) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als sechs Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen;
- h) Deponien und Materialaufstapelungen erstellt, die länger als sechs Monate bestehen;
- i) Werk-, Lager- oder Ausstellungsplätze erstellt;
- j) Permanente Krananlagen aufstellt;
- k) Tank- und Feuerungsanlagen einrichtet;
- l) ortsfeste Schwimmbassins baut;
- m) Verkehrsanlagen, insbesondere Strassen erstellt;
- n) Parabolspiegel mit mehr als 60 cm Durchmesser aufstellt.

Artikel 119 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

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

²Es sind dies:

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

Artikel 120 Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 119 Absatz 2 Buchstabe d und e sowie Einfriedungen, Fassadenverkleidungen und Fassadenanstriche sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baukommission zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

2. Abschnitt: **Baubewilligungsverfahren**

1. Unterabschnitt: *Baugesuch, Auflage- und Einspracheverfahren*

Artikel 121 Baugesuch

¹Das Baugesuch ist mit den erforderlichen Angaben und Unterlagen bei der Baukommission einzureichen.

²Dieses hat insbesondere zu enthalten:

- a) die genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Orts-, Flur-, Strassenname, grundbuchamtliche Kennzeichnung);
- b) Beschrieb der geplanten baulichen Massnahme;
- c) genaue Angabe der Benutzungsart und des Zwecks der Baute;
- d) die mutmasslichen Baukosten;
- e) die Unterschrift des Gesuchstellers (Bauherr bzw. sein Vertreter) sowie des Projektverfassers;
- f) die nach Art des Bauvorhabens erforderlichen Pläne, insbesondere einen Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer Kopie des gültigen Grundbuchplanauszugs (Katasterplan mit Eintrag der projektierten Baute sowie der Grenz- und Gebäudeabstände;
- g) ein genügendes Brandschutzkonzept.

³Für folgende Bauvorhaben sind zudem die nachstehenden Planbeilagen einzureichen:

a) bei Hochbauten:

1. Projektpläne, mindestens im Massstab 1:100, enthaltend den Kellergrundriss mit Eintrag der Abwasseranlagen, den Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung, den Anschluss an die Kanalisation, die Wasser- und die Energieversorgung, die Bau- und Niveaulinien, die Zufahrten, die Grundrisse aller übrigen Geschosse, sämtlicher Fassaden, sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintrag des bestehenden und des projektierten Terrainverlaufes. Die Pläne müssen vollständige Angaben über die wesentlichen Masse, die Höhenkoten und die Zweckbestimmungen der Räume enthalten. Die Höhe des Erdgeschosses ist mit m.ü.M., bezogen auf einen Polygonpunkt, anzugeben.
2. Allfällige Unterlagen für die Beurteilung von Umweltschutz-Massnahmen.

b) bei Umbauten:

1. Bei Änderungen von Bauteilen sind in den Plänen die bestehenden Bauteile schwarz, die abzubrechenden gelb und die neuen rot zu kennzeichnen.

- c) zusätzliche Pläne sind beizugeben:
1. bei Bauten an Kantonsstrassen und an öffentlichen Gewässern: nach Massgabe des Kantons;
 2. bei Tank- und Oelfeuerungsanlagen: einen Situationsplan sowie Detailpläne der Anlage (Tankbewilligungsformulare), Leistungsdaten, Typenprüfung;
 3. bei Zivilschutzbauten: entsprechende Pläne und Unterlagen;
 4. bei gewerblich und industriellen Bauten: die notwendigen Pläne zuhanden des Kantons;
 5. bei Bauten mit beheizten oder gekühlten Räumen: Wärmeschutznachweis. Dieser kann bis zur Erteilung der Baubewilligung nachgereicht werden;
 6. bei Anlagen, die Lärm verursachen und bei Bauten in lärmbelasteten Gebieten: Lärmschutznachweis.

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

⁵Ist die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nicht Eigentümer des Baugrundstücks, muss sie oder er belegen, dass das Gesuch rechtmässig eingereicht wird. Das kann insbesondere durch die Unterschrift des Eigentümers oder durch einen genügenden Rechtsausweis geschehen.

Artikel 122 Bearbeitung des Gesuchs

¹Das Gesuch ist an die Hand zu nehmen, sobald die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller alle erforderlichen Angaben und Unterlagen eingereicht hat.

²Stellt die Baukommission fest, dass das Gesuch, so wie es vorliegt, offensichtlich nicht bewilligt werden kann, teilt sie das dem Gesuchsteller mit. Dieser hat zu erklären, ob er das Baubewilligungsverfahren trotzdem fortsetzen will.

Artikel 123 Auflage- und Einspracheverfahren

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

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

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

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

⁵Öffentlich-rechtliche Einsprachen, namentlich solche, die sich auf die BZO oder auf das kantonale Baurecht stützen, sind innert der Einsprachefrist schriftlich bei der Baukommission einzureichen.

⁶Eingaben an eine unzuständige Instanz sind von Amtes wegen an die zuständige Behörde weiterzuleiten. Der Absender ist darüber zu informieren. Für die Einhaltung der Einsprachefrist ist in jedem Fall der Zeitpunkt der Einreichung massgebend, selbst wenn die Eingabe bei der unzuständigen Behörde erfolgte.

⁷Die Einspracheschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Das angefochtene Bauvorhaben muss genau bezeichnet werden.

⁸Die Beweismittel, auf die sich der Einsprecher beruft, sind zu bezeichnen und soweit möglich beizufügen.

Artikel 124 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.

2. Unterabschnitt: Entscheid

Artikel 125 Grundsatz

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

²Der Entscheid ist dem Gesuchsteller bzw. dem Einsprecher unter Angabe des Rechtsmittels schriftlich zu eröffnen.

Artikel 126 Behandlungsfristen

¹Die 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.

²Kann die Baukommission die Behandlungsfrist nach Absatz 1 nicht einhalten, hat sie das vor dem Ablauf der Frist der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller gegenüber zu begründen und eine neue Erledigungsfrist anzugeben.

³Spätestens mit dem Baugesuch sind die Einsprachen zu entscheiden.

Artikel 127 Bedingungen und Auflagen

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

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

Artikel 128 Koordination

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

Artikel 129 Zustimmung des Kantons

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

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

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

3. Unterabschnitt: Verfahren

Artikel 130 Anwendbare Bestimmungen

Soweit die BZO und das übergeordnete Recht nichts anderes vorsehen, richtet sich das Baubewilligungsverfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege¹⁷.

3. Unterabschnitt: Weitere Bestimmungen

Artikel 131 Wirkung und Haftungsausschluss

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

Artikel 132 Persönliche und zeitliche Geltung

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

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

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

Artikel 133 Anmerkung im Grundbuch

Ausnahmebewilligungen sowie Bedingungen und Auflagen können im Grundbuch angemerkt werden.

Artikel 134 Baubeginn

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

¹⁷ VRPV, RB 2.2345

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

Artikel 135 Verantwortliche Personen

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

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

Artikel 136 Projektänderungen

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

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

Artikel 137 Formlose Anfrage

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

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

Artikel 138 Vorentscheid

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

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

9. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

Artikel 139 Baukontrolle

¹Die Kontrollorgane der Baukommission überwachen während und nach der Durchführung der baulichen Massnahme deren Übereinstimmung mit der Baubewilligung und den Vorschriften.

²Die Baukommission kann die Kontrollaufgaben ganz oder teilweise einzelnen Mitgliedern übertragen. Der Gemeinderat kann ihr Angestellte der Gemeinde oder externe Fachleute zur Verfügung stellen, um Kontrollaufgaben wahrzunehmen.

³Die Kontrollorgane haben mindestens:

- a) die Profile und das Schnurgerüst abzunehmen;
- b) den fertiggestellten Rohbau zu kontrollieren;
- c) die energetischen Massnahmen zu kontrollieren; und
- d) die Endabnahme durchzuführen.

⁴Die Bauherrschaft hat der Baukommission rechtzeitig und vorgängig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden, wie Baubeginn, Schnurgerüst, Fertigstellung des Rohbaus und Bauvollendung.

⁵Mit der Baukontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortlichkeit für die Sicherheit der Baute oder Anlage.

⁶Die Bauherrschaft hat der Baukommission die Pläne zur Archivierung zu übergeben, die dem ausgeführten Bau entsprechen.

Artikel 140 Zutrittsrecht

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

Artikel 141 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 142 Baustopp, Benützungsverbot

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

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

Artikel 143 Wiederherstellung, Ersatzvornahme

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

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

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

Artikel 144 Strafen, Zuständigkeit

¹Wer dem PBG, der BZO oder den darauf gestützten Rechtserlassen, Entscheidungen und Verfügungen zuwiderhandelt, wird mit einer Busse bis 50'000 Franken bestraft.

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

³Die Strafverfolgung und die Strafe verjähren in fünf Jahren.

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

10. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 145 Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf das PBG, auf die BZO oder auf die darauf gestützten Rechtserlasse stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege¹⁸ anfechtbar.

Artikel 146 Kosten und Gebühren

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

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

³Kosten und Gebühren für Verfügungen, die auf der BZO oder auf dem übergeordneten Recht gründen, richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung¹⁹ und dem Gebührenreglement²⁰.

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

¹⁸ VRPV, RB 2.2345

¹⁹ RB 3.2512

²⁰ RB 3.2521

11.Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 147 Besitzstandsgarantie

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

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

Artikel 148 Hängige Baugesuche

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

Artikel 149 Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO vom 15. Juni 1998 wird aufgehoben.

Artikel 150 Genehmigung und Inkrafttreten

¹Die vorliegende BZO ist erst gültig, wenn der Regierungsrat sie genehmigt hat²¹.

²Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann die BZO und die damit verbundene Nutzungsplanung in Kraft treten²².

Im Namen der Einwohnergemeinde Schattdorf

Der Präsident: Rolf Zraggen

Die Gemeindeschreiberin: Sybille Jauch

Anhänge

- Tabelle der zulässigen bzw. verpflichtenden baulichen und betrieblichen Nutzung (Anhang 1)
- Verzeichnis der lokalen Naturobjekte (Anhang 2)
- Verzeichnis der lokalen Kulturobjekte (Anhang 3)

²¹ Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss vom 10. März 2015.

²² In Kraft gesetzt durch den Gemeinderat auf den 6. April 2015.

Anhang 1

| | min. AZ | max. AZ | Vollge- schoss | ES | Gesamthöhe ⁴ | Gebäude- länge | Grenz- abstand |
|-----------------|--|---|--|-----|---|--|--|
| K ¹ | 0.7 | 0.9 | 3 | III | Summe der zulässigen Geschosse ² | 30m | 4m |
| W1 ¹ | 0.25 | 0.35 (AZ- Bonus 0,1 für zweite Wohnung | 1 | II | Summe der zulässigen Geschosse ² | 20m | 5m |
| W2 ¹ | 0.3 | 0.45 (AZ- Bonus 0,1 für zweite Wohnung | 2 | II | Summe der zulässigen Geschosse ² | 25m | 5m |
| W3 ¹ | 0.6 | 0.8 | 3 | II | Summe der zulässigen Geschosse ² | 30m | 5m |
| WG ¹ | 0.6 | 0.8 | 3 | III | Summe der zulässigen Geschosse ² | 30m | 5m |
| GE ¹ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | III | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ |
| GG ¹ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | III | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ |
| I ¹ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | IV | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ |
| OE ¹ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | II | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ | Verfügung im Einzelfall ³ |

- 1 Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen für die jeweilige Zone.
- 2 Die Summe der zulässigen Geschosse setzt sich zusammen aus den Vollgeschossen, dem Untergeschoss und dem Dach-bzw. dem Attikageschoss, siehe Artikel 87 Ziffer 5.1 Absatz 2.
- 3 Der Gemeinderat verfügt, auf Antrag der Baukommission, im Einzelfall.
- 4 Es wird keine absolute Gesamthöhe bestimmt. Diese ergibt sich aus der Summe der zulässigen Geschosse.

VERZEICHNIS DER NATUROBJEKTE**gemäss Inventar der schützenswerten Gebiete und Objekte der Abteilung Natur- und Landschaftsschutz**

(Stand 11. Februar 2014)

(siehe Nutzungsplan)

| Nutzungsplan Nr. | Objekt Nr. gem. Inventar | Flurname | Objektbeschreibung |
|------------------|--------------------------|--------------------|--|
| 1 * | NO 01 | Stille Reuss | Bachlauf mit Uferbestockung |
| 2 * | NO 02 | Rynächt | Bachlauf mit Uferbestockung im Militärareal |
| 3 * | NO 03 | Bötzingen | Bachlauf mit Uferbestockung |
| 4 | NO 04 | Alter Gangbachlauf | Feldgehölz entlang ehemaligem Bachlauf |
| 5 | NO 05 | Rütenen | Baumhecke oberhalb Werkstatt SBU |
| 6 | NO 06 | Acherli | Historische Gasse mit Trockenmauern, Hecken und Bachlauf |
| 7 | NO 10 | Haldi | Hecke mit Bergsturzbloch und Lesesteinhaufen |
| 8 | NSG 02 | Wickerig | Hecke, Trockenwiese |

(* im Nutzungsplan nicht bezeichnet)

VERZEICHNIS DER Kulturobjekte**gemäss kantonalem Verzeichnis der Schutzobjekte**

(Stand 11. Februar 2014)

(siehe Nutzungsplan)

| Nutzungsplan Nr. | Bezeichnung |
|------------------|--|
| 1 * | Dorfpartien und Kirchenhügel Schattdorf |
| 2 | Pfarrkirche Heilige Dreifaltigkeit und St. Niklaus mit Friedhofkapelle |
| 3 | Crivellikapelle an der Gotthardstrasse |
| 4 | Waldbruderkapelle |
| 5 | Kapelle Haldi |
| 6 | Haus Hof |
| 7 | Haus in der Hofstatt, Geilenbiel |
| 8 | Haus Schmid-Gerig, genannt Schmid-Gerig-Hus |
| 9 | Tanzhaus an der Kirchgasse |
| 10 | Landsgemeindeplatz mit Umgebung, Pulverturm |
| 11 | Haus Pfaffenmätteli, Schulhausstrasse 15 |
| 12 | Haus Hofstatt, Adlergartenstrasse 65 |

(* im Nutzungsplan nicht bezeichnet)

INHALTSÜBERSICHT

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

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich
Artikel 2 Vorbehaltenes Recht

2. Kapitel: **ORGANISATION**

Artikel 3 Gemeindeversammlung
Artikel 4 Gemeinderat
Artikel 5 Baukommission
Artikel 6 a) Zusammensetzung und Wahl
 b) Aufgaben

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 7 Gliederung des Gemeindegebiets

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 8 Arten
Artikel 9 Kernzonen
 a) Grundsatz
Artikel 10 b) Besondere Vorschriften
Artikel 11 Wohnzonen
 a) Grundsatz
Artikel 12 b) Besondere Vorschriften für die Wohnzone Haldi
Artikel 13 Wohn- und Gewerbebezonen
Artikel 14 Gewerbebezonen
 a) Grundsatz
Artikel 15 b) Besondere Vorschriften
Artikel 16 Gewerbezone Gartenbau
Artikel 17 Industriezonen
 a) Grundsatz
Artikel 18 b) Besondere Vorschriften
Artikel 19 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
 a) Grundsatz
Artikel 20 b) Besondere Vorschriften
Artikel 21 Verkehrsflächen
Artikel 22 Vertragliche Bauverpflichtung

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

Artikel 23 Arten
Artikel 24 Landwirtschaftszone
Artikel 25 Reservezonen

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

Artikel 26 Arten
Artikel 27 Schutzzonen
Artikel 28 Lokale Naturschutzzonen
Artikel 29 Lokale Landschaftsschutzzone
Artikel 30 Lokale Schutzobjekte

| | | |
|-------------------|-----------|--|
| Artikel | 31 | Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht |
| Artikel | 32 | Gefahrenzone |
| Artikel 33 | | Gewässerraumzone |
| 5. Abschnitt: | | Empfindlichkeitsstufen |
| Artikel 34 | | Zuordnung |
| 6. Abschnitt: | | Zuständigkeit und Verfahren |
| Artikel 35 | | Zuständigkeit |
| Artikel 36 | | Verfahren |
| 4. Kapitel: | | SONDERNUTZUNGSPLÄNE |
| 1. Abschnitt: | | Übersicht |
| Artikel 37 | | Begriff |
| Artikel 38 | | Arten |
| 2. Abschnitt: | | Baulinien |
| Artikel 39 | | Begriff und Inhalt |
| Artikel 40 | | Zuständigkeit, Verfahren |
| Artikel 41 | | Wirkung und Zulässigkeit |
| Artikel 42 | | Dauer |
| 3. Abschnitt: | | Quartierpläne, Quartiergestaltungspläne |
| Artikel 43 | | Begriff und Inhalt |
| Artikel 44 | | Sonderbauvorschriften |
| Artikel 45 | | Besondere Vorschriften |
| Artikel 46 | | a) Erforderliche Fläche |
| Artikel 47 | | b) Anforderung an die Gestaltung der Gebäude und Anlagen |
| Artikel 48 | | c) Ökologische und energetische Anforderungen |
| Artikel 49 | | d) Abstände: |
| Artikel 50 | | e) Gebäudehöhe |
| Artikel 51 | | f) Ausnützungsziffer |
| Artikel 52 | | g) Befristung: |
| Artikel 53 | | h) Modell |
| Artikel 54 | | Zuständigkeit |
| Artikel 55 | | Verfahren |
| | | Änderung von Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen |
| 5. Kapitel: | | ERSCHLIESSUNG |
| Artikel 56 | | Hinweis auf das PBG |
| 6. Kapitel: | | ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN |
| 1. Abschnitt: | | Kantonale Bauvorschriften |
| Artikel 57 | | Baureife |
| Artikel 58 | | Sicherheit und Gesundheit |
| Artikel 59 | | Vorkehrungen für hindernisfreies Bauen |
| Artikel 60 | | Schutz des Orts- und Landschaftsbildes |
| Artikel 61 | | Anforderungen an den Energieverbrauch |

| | |
|-------------------|---|
| Artikel 62 | Verkehrssicherheit |
| Artikel 63 | Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben |
| Artikel 64 | Schutz vor Naturgefahren |
| Artikel 65 | Immissionsschutz |
| Artikel 66 | Duldung öffentlicher Einrichtungen |

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

| | |
|-------------------|--|
| Artikel 67 | Stand der Technik |
| Artikel 68 | Dachaufbauten |
| Artikel 69 | Erhöhte Gestaltungsanforderungen |
| Artikel 70 | Umgebungsgestaltung |
| Artikel 71 | Abgrabungen |
| Artikel 72 | Aufschüttungen |
| Artikel 73 | Grenzmauern und Grenzzäune |
| Artikel 74 | Entsorgungseinrichtungen |
| Artikel 75 | Schneefänge |
| Artikel 76 | Düngerhaufen, Lagerplätze für Abfälle, Autofriedhöfe |
| Artikel 77 | Spielplätze |
| Artikel 78 | Abstellplätze |
| Artikel 79 | a) Grundsatz |
| Artikel 80 | b) bestehende Bauten und Anlagen |
| Artikel 81 | c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen |
| Artikel 82 | d) Ersatzabgabe |
| | e) Pflichtparkplätze auf dem Haldi |

3. Abschnitt: **Abstandsvorschriften**

| | |
|-------------------|--|
| Artikel 83 | Bauten und Anlagen an Fliessgewässern |
| Artikel 84 | Bauten und Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen |
| Artikel 85 | Bauten und Anlagen am Wald |
| Artikel 86 | Grenz- und Gebäudeabstand |

4. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

1. Unterabschnitt: *Begriffe*

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Artikel 87 | Baubegriffe und Messweisen |
|-------------------|----------------------------|

2. Unterabschnitt: *Ausmass von Gebäuden und Einrichtungen*

| | |
|-------------------|--|
| Artikel 88 | Gebäudelänge, Gesamthöhe und Geschosszahl |
| | a) Grundsatz |
| Artikel 89 | b) Besondere Bestimmungen |
| Artikel 90 | Minimale Baumasse für Zimmer, Nebenräume und Einrichtungen |

3. Unterabschnitt: *Grenzabstand*

| | |
|-------------------|---|
| Artikel 91 | Zusammensetzung |
| Artikel 92 | Grundabstand |
| Artikel 93 | Mehrlängenzuschlag |
| Artikel 94 | Mehrhöhenzuschlag |
| Artikel 95 | Aufgehobener Grenzabstand in der Kernzone |
| Artikel 96 | Minimaler Grenzabstand |
| | a) bei bestimmten Gebäudearten |
| Artikel 97 | b) bei vorspringenden Gebäudeteilen |
| Artikel 98 | Grenzabstand gegenüber Verkehrsflächen |

| | |
|---------------------------|--|
| Artikel 99 | Herabsetzung durch private Vereinbarung |
| <i>4. Unterabschnitt:</i> | <i>Gebäudeabstand</i> |
| Artikel 100 | Begriff und Messweise |
| Artikel 101 | Abstand zu bestehenden Bauten |
| Artikel 102 | Herabsetzung durch private Vereinbarung |
| <i>5. Unterabschnitt:</i> | <i>Gemeinsame Bestimmungen für den Grenz- und den Gebäudeabstand</i> |
| Artikel 103 | Vorbehalt kantonaler Abstandsvorschriften |
| Artikel 104 | Aussendämmungen |
| <i>6. Unterabschnitt:</i> | <i>Ausnützungsziffer</i> |
| Artikel 105 | Begriff, Mass |
| Artikel 106 | Anrechenbare Bruttogeschossfläche |
| | a) Begriff |
| Artikel 107 | b) Wohn- und Arbeitsräume |
| Artikel 108 | c) Nicht anrechenbare Geschossflächen |
| Artikel 109 | Anrechenbare Landfläche |
| Artikel 110 | Zulässige Ausnützungsziffer |
| Artikel 111 | Ausnützungspflicht |
| Artikel 112 | Ausnützungstransport |
| Artikel 113 | Rechtliche Sicherung |
| Artikel 114 | Ausnützungsziffer für altrechtliche Bauten |
| 7. Kapitel: | AUSNAHMEN |
| Artikel 115 | Ausnahmen innerhalb der Bauzone |
| Artikel 116 | Ausnahmen ausserhalb der Bauzone |
| Artikel 117 | Auflagen und Bedingungen |
| 8. Kapitel: | BAUBEWILLIGUNG |
| 1. Abschnitt: | Baubewilligungspflicht |
| Artikel 118 | Grundsatz |
| Artikel 119 | bewilligungsfreie Bauten und Anlagen |
| Artikel 120 | Meldepflicht |
| 2. Abschnitt: | Baubewilligungsverfahren |
| <i>1. Unterabschnitt:</i> | <i>Baugesuch, Auflage- und Einspracheverfahren</i> |
| Artikel 121 | Baugesuch |
| Artikel 122 | Bearbeitung des Gesuchs |
| Artikel 123 | Auflage- und Einspracheverfahren |
| Artikel 124 | Vereinfachtes Verfahren |
| <i>2. Unterabschnitt:</i> | <i>Entscheid</i> |
| Artikel 125 | Grundsatz |
| Artikel 126 | Behandlungsfristen |
| Artikel 127 | Bedingungen und Auflagen |
| Artikel 128 | Koordination |
| Artikel 129 | Zustimmung des Kantons |

3. *Unterabschnitt:* *Verfahren*

Artikel 130 Anwendbare Bestimmungen

3. *Unterabschnitt:* *Weitere Bestimmungen*

Artikel 131 Wirkung und Haftungsausschluss
Artikel 132 Persönliche und zeitliche Geltung
Artikel 133 Anmerkung im Grundbuch
Artikel 134 Baubeginn
Artikel 135 Verantwortliche Personen
Artikel 136 Projektänderungen
Artikel 137 Formlose Anfrage
Artikel 138 Vorentscheid

9. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

Artikel 139 Baukontrolle
Artikel 140 Zutrittsrecht
Artikel 141 Mitwirkungspflicht
Artikel 142 Baustopp, Benützungsverbot
Artikel 143 Wiederherstellung, Ersatzvornahme
Artikel 144 Strafen, Zuständigkeit

10. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 145 Rechtspflege
Artikel 146 Kosten und Gebühren

11. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 147 Besitzstandsgarantie
Artikel 148 Hängige Baugesuche
Artikel 149 Aufhebung bisherigen Rechts
Artikel 150 Genehmigung und Inkrafttreten

Anhänge

- Tabelle der zulässigen bzw. verpflichtenden baulichen und betrieblichen Nutzung (Anhang 1)
- Verzeichnis der lokalen Kulturobjekte (Anhang 2)
- Verzeichnis der lokalen Naturobjekte (Anhang 3)