



BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Vom 1. Januar 2015

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 23. Mai 2014

Genehmigt vom Regierungsrat am 16. Dezember 2014

Die Einwohnergemeindeversammlung Seelisberg,

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

beschliesst:

1. Kapitel: ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

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

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

Artikel 2 Vorbehaltenes Recht

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

²Namentlich vorbehalten bleiben:

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

¹ RB 40.1111

² RB 1.1101

³ RB 40.1117

⁴ RB 70. 1811

⁵ RB 40.1111

⁶ RB 40.1115



2. Kapitel: **ORGANISATION**

Artikel 3 Gemeindeversammlung

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

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

Artikel 4 Baubehörde

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

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

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

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

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

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 5 Gliederung des Gemeindegebiets

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



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

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 6 Arten

Als Bauzonen gelten die:

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

Artikel 7 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

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

Artikel 8 Kernzone

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

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

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

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



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

Artikel 9 Wohnzone W2a

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

Artikel 10 Wohnzone W2b

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

²Es gelten folgende besondere Vorschriften:

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

Artikel 11 Wohnzone W2c

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

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

Artikel 12 Wohn- und Gewerbezone

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

Artikel 13 Gewerbezone

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

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



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

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

Artikel 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

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

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

Artikel 15 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

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

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

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

Artikel 16 Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Event-Center

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



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

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

³Wohnungen sind nicht zulässig.

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

⁵Ein Quartiergestaltungsplan legt Baufelder für Hochbauten fest, regelt die Volumen und die Gestaltung von Bauten und Anlagen, die Erschliessung und Parkierung, die Fahrpisten, die Umgebungsgestaltung und den Umgang mit Naturgefahren.

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

Artikel 17 Verkehrsflächen

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

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

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

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

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

Artikel 18 Landwirtschaftszone

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



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

Artikel 19 Reservezone

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

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

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

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

Artikel 20 lokale Naturschutzzone

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

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

³Es gelten folgende besondere Bestimmungen:

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

Artikel 21 lokale Landschaftsschutzzonen

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



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

³Es gelten folgende besondere Bestimmungen:

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

Artikel 22 regionale und nationale Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

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

²Massgeblich sind die Schutzverfügungen der nationalen und kantonalen Behörden.

Artikel 23 Natur- und Kulturobjekte

¹Die Natur- und Kulturobjekte sind solche, die nach dem kantonalen Gesetz über den Natur- und Heimatschutz (KNHG)⁷ geschützt sind oder geschützt werden sollen.

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

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

⁷ RB 10.5101



Artikel 24 Gefahrenzone

¹Die Gefahrenzonen überlagern andere Grundnutzungszone.

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

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

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

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

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

Artikel 25 Gewässerraumzone

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

²Es gelten die Bestimmungen des Bundesrechts und des Reglements zum PBG⁸.

Artikel 26 Abbau- und Deponiezone

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

⁸ RB 40.1115



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

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

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

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

Artikel 27 Zuordnung

Der Nutzungsplan und Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung⁹. Diese Zuordnung ist im Anhang 1 enthalten.

Übergangsbestimmung

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

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

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

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

Artikel 28 Hinweis auf das PBG

Folgende Regelungsbereiche richten sich nach den Bestimmungen des PBG:

- a) Sondernutzungspläne, wie Baulinien, Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne (Artikel 46 ff. PBG);
- b) Vorsorgliche planerische Massnahmen, wie Planungszone und Bausperre (Artikel 56 ff. PBG);

⁹ LSV; SR 814.41



- c) Erschliessung, wie Groberschliessung und Feinerschliessung sowie deren Finanzierung (Artikel 66 ff. PBG).

2. Abschnitt: **Ergänzende Vorschriften**

Artikel 29 Quartierplan, Quartiergestaltungsplan

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

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

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

Artikel 30 Information über Baulinien

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

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

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 31 Hinweis auf das PBG

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

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

1. Unterabschnitt: **Verweise**



Artikel 32 Abstandsvorschriften

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

Artikel 33 Baubegriffe und Messweisen

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

Artikel 34 Stand der Technik

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

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

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

Artikel 35 Grenzabstand

a) Grundsatz

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

Artikel 36 b) Mehrlängenzuschlag

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

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



Artikel 37 c) verkürzter Grenzabstand

¹Für Anbauten und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand 3.00 m.

²Für Kleinstbauten und Unterniveaubauten beträgt der Grenzabstand 2.00 m.

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

Artikel 38 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand richtet sich nach dem PBG und dem RPBG.

3. Unterabschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

Artikel 39 Gebäudelänge

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

Artikel 40 Gebäudehöhe

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

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

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

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

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



Artikel 41 Untergeschoss

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

Artikel 42 Dachgeschoss

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

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

Artikel 43 vorspringende Gebäudeteile

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

4. Unterabschnitt: **Ausnützungsziffer**

Artikel 44 Begriff

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

anrechenbare Geschossfläche

anrechenbare Grundstücksfläche = AZ

Artikel 45 Anrechenbare Geschossfläche

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

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

³Arbeitsräume enthalten feste Arbeitsplätze des Gewerbes, der Industrie und der Dienstleistungsbetriebe. Es handelt sich insbesondere um Werkstätten, Fabrikations



räumlichkeiten, oberirdische Lagerräume, Büros, Praxisräume, Verkaufslokale und Räume, die zu solchen Zwecken verwendbar sind.

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

Artikel 46 nicht anrechenbare Geschossfläche

Nicht angerechnet werden die folgenden Geschossflächen:

- a) die zu Wohnungen gehörenden Keller-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) die Heiz- und Brennstofflagerräume, die Räume für Energiespeicher sowie unterirdische Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- c) die Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- d) Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z.B. Hauseingang im Kellergeschoss);
- e) Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m² und allen Bewohnern zur Verfügung stehenden gleichen Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von höchstens 16 m² für die erste Wohnung und 2 m² für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebene Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
- g) Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) unbelichtete Abstellräume in Wohnungen;
- i) die Teilfläche in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen, deren Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt;
- k) die Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 25 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, soweit sie für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist;
- l) nicht beheizte Wintergärten und Windfänge bis zu einer Grösse von höchstens 20 m², soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen.
- m) Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte offene Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- n) offene Balkone.



Artikel 47 anrechenbare Grundstücksfläche

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

²Hievon werden abgezogen:

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

³Wald und Gewässer sind keine anrechenbare Grundstücksflächen.

Artikel 48 Ausnützungstransport

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

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

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

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

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

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

Artikel 49 Orts- und Landschaftsbild

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



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

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

Artikel 50 architektonische Gestaltung

a) Grundsatz

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

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

Artikel 51 b) Dachgestaltung

¹Auf Hauptbauten sind nur Giebeldächer gestattet. Form und Neigung von Steildächern sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Die Neigungen haben sich in einem Winkel zwischen 20 - 35 Grad zu bewegen. Die Dächer haben allseitig Dachvorsprünge aufzuweisen.

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

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

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

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

Artikel 52 c) Dachaufbauten

¹Die Baubehörde kann bei guter architektonischer Gestaltung Dachaufbauten bewilligen.



²Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge ausmachen. Sie sind nach Möglichkeit zusammenzufassen und so in der Dachfläche anzuordnen, dass sich ihre höchste Stelle deutlich unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches befindet.

Artikel 53 Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben

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

6. Unterabschnitt: **Umgebungsgestaltung**

Artikel 54 Grundsatz

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

²Die Baubehörde kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

Artikel 55 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹Abgrabungen, mit denen Untergeschosse freigelegt werden, sind nur gestattet, wenn sie nicht mehr als untergeordnete Boden Anpassungen darstellen. Böschungsneigungen über 45 Grad sind nicht zulässig.

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

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

Artikel 56 Entsorgungseinrichtungen

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



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

Artikel 57 hindernisfreies Bauen

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

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

³Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

Artikel 58 Kinderspielplätze

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

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

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

Artikel 59 Abstellplätze

a) notwendige Anzahl Abstellplätze

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



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

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

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

Artikel 60 b) Gestaltung der Abstellplätze und Zufahrten

¹Garagen und Abstellplätze sowie deren Zufahrt müssen in Anlage und Konstruktion die Funktions- und Verkehrssicherheit gewährleisten. Als Richtlinien gelten die Normen des Vereins Schweiz. Strassenfachleute (VSS-Normen).

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

6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 61 Hinweis auf das PBG

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

7. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

1. Abschnitt: **Bewilligungspflicht, Meldepflicht**

Artikel 62 Hinweis auf das PBG

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



Artikel 63 Baubewilligungspflicht

¹Wer eine Baute oder Anlage erstellen, abbrechen oder baulich oder in ihrem Zweck ändern will, benötigt hierfür eine Bewilligung. ¹⁰

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

³Eine Baubewilligung benötigt insbesondere, wer:

- a) ober- oder unterirdische Bauten oder Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b) den Zweck bestehender Bauten oder Anlagen ändert;
- c) bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- d) Mauern, Wände oder Einfriedungen über 1,00 m Höhe erstellt;
- e) Mauern, Wände oder Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen erstellt;
- f) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- g) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- h) Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- i) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen.

Artikel 64 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

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

²Es sind dies:

- a) Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind;
- c) reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten;
- d) geringfügige Bauvorhaben, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren;
- e) für kurze Dauer, d.h. höchstens für drei Monate erstellte Bauten und Anlagen.¹¹

¹⁰ Massgeblich ist Artikel 22 RPG und die darauf gestützte Rechtsprechung.

¹¹ Nachdem Artikel 66 Absatz 3 Buchstabe h provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten, die länger als drei Monate bestehen, der Bewilligungspflicht unterstellt, ist klar, dass die „kurze Dauer“ höchstens drei Monate betragen kann.



Artikel 65 Meldepflicht

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

²Die Baubehörde entscheidet über die Bewilligungspflicht.

2. Abschnitt: **Bewilligungsverfahren**

Artikel 66 Grundsatz

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

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

Artikel 67 Projektänderungen

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

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

Artikel 68 Formlose Anfrage

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

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

Artikel 69 Baukontrolle

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

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



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

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

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

8. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 70 Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege¹² anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

Artikel 71 Kosten und Gebühren

¹Wer eine Verfügung beantragt oder veranlasst, trägt die damit verbundenen amtlichen Kosten¹³ 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 Gebührenverordnung¹⁴ und dem Gebührenreglement¹⁵.

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

¹² RB 2.2345

¹³ zu den amtlichen Kosten gehören jene Auslagen, die in Artikel 6 Absatz 2 GebV (RB 3.2512) umschrieben sind (siehe den Verweis in Artikel 74 Absatz 3 MBO).

¹⁴ RB 3.2512

¹⁵ RB 3.2521



9. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 72 Hängige Baugesuche

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

Artikel 73 Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO Seelisberg vom 2. Juni 1989 wird aufgehoben.

Artikel 74 Änderung bisherigen Rechts

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

Artikel 17 Absatz 1 Buchstabe a
aufgehoben

Artikel 75 Genehmigung und Inkrafttreten

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

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

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



Anhänge

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



Tabelle über besondere Regeln für die einzelnen Zonen

Zone	K	W2a	W2b	W2c	WG	G	OE	SF	SEC
Voll-geschosse	GR verfügt im Einzel-fall	2	2	2	3	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall
Fassaden höhe	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall
Gesamt-höhe	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	Art. 40 bis 42	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall
Gebäude-länge	GR verfügt im Einzel-fall	25 m	20 m	20 m	30 m	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall
Ausnüt-zungs-ziffer	GR verfügt im Einzel-fall	mind. 0.2 max. 0.6	mind. 0.2 max. 0.4	mind. 0.2 max. 0.3	Betriebe: mind. 0.4 max. 0.6 Wohnbau- ten: min. 0.3 max. 0.6	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall	GR verfügt im Einzel-fall
Grenz- und Gebäudeab-stand	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38	Art. 35 - 38
Empfind-lichkeits-stufe ¹⁶	III	II	II	II	III	III	II	II	III

¹⁶ Die Empfindlichkeitsstufen orientieren sich am zulässigen Lärm in einer Zone und – gestützt darauf – an Artikel 43 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)



lokale Naturschutzzonen

Nummer		Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung	Schutz durch
ZP / BZO Seelis berg	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.		
NS 1	F 02	Geneigte Riedzunge	NE Aerlig	80,8 2,85, 86		lokal	G
NS 2	O 01 / F 02	Waldlichtung	Untere Rüti	96,9 7, 116, 117		lokal	G
NS 3	W 01 / W 04	3 Teilflächen	Miten-Rüti, Rüti	97,9 9,10 7		kantonal	K
NS 4	W 02	Steiler Hang	S Breitlohn	99		lokal	G
NS 5	F 10	Kleines Feuchtgebiet	Schwandli	2,5		lokal	G
NS 6	F 04	Riedwiese	Schwandli	3,4,6		lokal	G
NS 7	W 08	Schmaler Streifen mit Geländeabsatz	W Ob. Frutt	445, 446		lokal	G
NS 8	W 30	Waldlichtung	Schwandli	512		lokal	G
NS 9	W 21	Stark coupierte Fläche	SE Schwandli	411, 512		lokal	G
NS 10	W 06	Felsvegetation	Ober Schwand	519		lokal	G
NS 11	F 05	Von Adlerfarm dominierte Fläche	Lückeli	512		lokal	G
NS 12	S 01 / F 07	See, Feuchtgebiet	Seeli	diver se		kantonal	K
NS 13	S 02 / F 08	Kleiner See, Feuchtgebiet	Wijer	443, 454,		kantonal	K



				681, 745			
NS 14	W 03 / H 02	Leicht geneigte Fläche, zahlreiche Hecken	Waldweidli	293, 487, 501		lokal	G
NS 15	W 23	4 Teilflächen	W Wald / N Schwanden	293, 481, 501		lokal	G
NS 16	W 24	3 Teilflächen	S Wald / SW Schwanden	577, 578, 585, 686		lokal	G
NS 17	W 25	Strukturierte Weide	Wiler	578, 582, 583, 585		lokal	G
NS 18	F 01	Feuchtgebiet	W Wiler	583, 584		lokal	G
NS 19	W 11	Gebüschgruppe	Beroldingen Wichel	583		lokal	G
NS 20	W 05	Steiler Hangfuss, Pfeifgraswiese	Beroldingen Wichel	583		lokal	G
NS 21	W 13	Steiler Wiesehang	N Wipflis Wichel	641		lokal	G
NS 22	W 17	Kleine Wiesenfläche	W Wipflis Wichel	542, 637, 639, 643		lokal	G
NS 23	W 10	Steile Waldlichtung	Ruebenzingel	diver se		lokal	G
NS 24	W 14	Steiler Hang	Egglen	542		lokal	G
NS 25	W 15	Zerfurchter, steiler Hang	Läger	542, 620		lokal	G
NS 26	W 31	Wiesenhänge	Haltenen	diver se		kantonal	K
NS 27	O 02	Überalterter Bestand ungepflegter, vernachlässigter Bäume	Schitschi	587, 591		lokal	G



NS 28	W 16 / F 06	3 Teilflächen	SE Schwanden	diverse		lokal	G
NS 29	W 19	Steiler Hang	Bol	601, 600, 648		kantonal	K
NS 30	W 29	Waldwiese	Rütitöbeli	600, 609		kantonal	K
NS 31	O 07	Kleiner Obstgarten	Hostet	601, 609		lokal	G
NS 32	W 26	Wiese	Märzenstein	616		lokal	G
NS 33	W 27	Sehr steiler Hang	Brunni	614		lokal	G
NS 34	W 28	Steiler Hang	Hinter Wissig	612		lokal	G
NS 35		Feuchter Halbrockenrasen in Waldlichtung	Schwandli	665, 666, 667		lokal	G
NS 36	W 18	Feuchte, schattige, steile Wiesenzug	Vorder Bergli	542, 661, 662		lokal	G
NS 37	W 09	Wiesenhang	Vorder Bergli	542, 661, 662		lokal	G
NS 38	F 03 / W 20	2 Teilflächen	Hinter Bergli	542, 663, 688		lokal	G
NS 39	F 11	Steile, coupierte Wiese	Hinter Bergli	542, 688		lokal	G
NS 40	W 22	Steiler, leicht coupiertes Hang	Jochis Rüti	542		kantonal	K
NS 41	W 12	Steile Halde	Bocki	668		lokal	G
NS 42	F 12	Hangriedfläche	Urwängi	668		lokal	G
NS 43	F 13	3 Teilflächen	Urwängi	668		lokal	G
NS 44	W 07	Abfallender Hang mit Büschen und Bäumen	Stalden	542		kantonal	K



ZP = Nutzungsplan / BZO = Bau- und Zonenordnung				G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund
---	--	--	--	--------------------------------------



lokale Landschaftsschutzzonen

Nummer		Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung	Schutz durch
ZP / BZO Seelis berg	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.		

LS 1	O 06	Obstbaum-Bestand	Treibport			lokal	G
LS 2	O 06	Obstgarten- Überreste	Volligen / Fluri			lokal	G
LS 3	ST 03	Feuchte steile Weide	SE Volligen			lokal	G
LS 4	O 06	Obstgarten- Überreste	Schwanden / Aerlig			lokal	G
LS 5	ST 02	Stark ausgebuchteter Waldrand	N Ob. Frutt			lokal	G
LS 6	O 04 / H 03 / H 05	3 Teilflächen	Frutt			lokal	G
LS 7	LS 01	Lichtung am Rande des Vierwaldstättersees	Rütli			kantonal	K
LS 8	O 05	Alte einzelne Bäume	Fäll / Butzen			lokal	G
LS 9	ST 01 / H 01	2 Teilgebiete	Niederschwan d / Lückeli			lokal	G
LS 10	H 08	Strukturiertes Gelände	E Berig			lokal	G
LS 11	H 07	Eher feuchtes Gelände	Wijer / Berig			lokal	G
LS 12	H 06	Eher feuchtes Gelände	Bunni / Seewen			lokal	G
LS 13	O 03	Bäume in der Nähe eines Gehöftes	Brunni / Wissig			lokal	G



LS 14	LS 02	Grosser Bergkessel	Urwängi			lokal	G
LS 15		Urner Teil der Moorlandschaft Oberbauen	Urwängi / Winterhalten			national	B / K
ZP = Nutzungsplan / BZO = Bau- und Zonenordnung						G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund	



Kulturobjekte

Nummer		Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung	Schutz durch
ZP / BZO Seelis berg	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.		
KO 1	1215 / 272	Haus an der Treib	Treib	69	272	national	B / K
KO 2	1215 / St. Anna	Kapelle St. Anna	Volligen	39	St. Anna	lokal	G
KO 3	1215 / 171	Haus im Buchholz	Buechholz	27	171	national	B / K
KO 4	1215 / 748	Äbnet, altes Haus	Äbnet	10	748	kantonal	B / K
KO 5	1215 / 67	Pfarrhaus	Chilendorf, Guetig	223	67	lokal	G
KO 6	1215 / 67	Pfarrkirche St. Michael	Chilendorf, Guetig	223	67	kantonal	K
KO 7	1215 / 222	Rütliwiese mit Rütlihaus	Rütli	285	222	national	B / K
KO 8	1215 / 149	Wallfahrtskapelle Maria Sonnenberg mit Umgelände und Baumbestand	Sonnenberg	301	149	kantonal	K
KO 9	1215 / 149A	Kapellenhaus Maria Sonnenberg (Kaplanenhaus)	Sonnenberg	301	149A	kantonal	K
KO 10	1215 / 265	Hotelanlage Sonnenberg inkl. Terrassierung und Baumbestand	Sonnenberg	298	265	kantonal	K
KO 11	1215 / 141	Haus Chalcherli	Chalcherli	321	141 / 102	lokal	G
KO 12	1215 / 117	Haus untere Hofstatt	Unter Hofstatt	323	117	lokal	G



KO 13	1215 / 129	Haus obere Hofstatt	Obere Hofstatt	449	129	lokal	G
KO 14	1215 / 54	Haus in der Fur	Fur	371	54	lokal	G
KO 15	1215 / 143	Haus Aschwanden (Haus Hofstättli)	Hofstättli	373	143	lokal	G
KO 16	1215 / 244	Haus Schmidig	Schmidig	406	244	lokal	G
KO 17	1215 / 119	Schlösschen Beroldingen mit Kapelle	Beroldingen	583	119	national	B / K
KO 18	1215 / 40	Haus Aerlig	Aerlig	80	40	lokal	G
KO 19	1215 / 125a	Pfarrhelferei	Chilendorf	261	125a	lokal	G
KO 20	1215 / 126	Haus Ober Geissweg	Hofstatt ob Geissweg	411	126	lokal	G
KO 21	1215 / 127	Haus Hofstatt zu Geissweg (westliches Haus)	Hofstatt, Geissweg	440	127	lokal	G
KO 22	1215 / 133	Haus Hofstatt	Hofstatt	372	133	lokal	G
KO 23	1215 / 144	Äbnet, neues Haus	Äbnet	11	144	lokal	G
KO 24	1215 / 175	Haus Unteres Furli	Furli	25	175	lokal	G
KO 25	1215 / 227	Haus Untere Rüti	Unterrüti	116	227	lokal	G
KO 26	1215 / 228	Bildstock Oberrüti	Oberrüti	115	228	lokal	G
KO 27	1215 / 234	Gadenhaus	mittlere Rüti	99	234	kantonal	K
KO 28	1215 / 416	Treib Seelisbergbahn mit Berg- und Talstation	Schattenhalb	90 / 91 / 92	416	lokal	G
KO 29	1215 / o.Nr.	Schiffsstation Rütli	Rütli	551	o.Nr.	kantonal	K
KO 30	1215 / Schillers tein	Schillerstein	im See zwischen Rütli und Treib	551	Schille r- stein	national	B / K



KO 31		Bildstock Samichlausegg	Treib	69		lokal	G
KO 32		Bildstock Marienhöhe	Waldweidli	293		lokal	G
KO 33	1215 / 171a	Mosterei und Brennerei Buechholz	Buechholz	27	171a	lokal	G
KO 34	1215 / 121	Haus in der Gruob	Grueb	374 / 376	121 / 122	lokal	G
ZP = Nutzungsplan / BZO = Bau- und Zonenordnung						G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund	



Naturobjekte

Nummer		Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung	Schutz durch
ZP / BZO Seelis berg	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.		
NO 1		Baumbestand Mettlen	Volligen / Mettlen	36		lokal	G
NO 2	TK 06	Trockenmauer	Schwanden / Aerlig / Treibport	122		lokal	G
NO 3		Aus Wasser aufragender spitzer Stein	Schillerstein	551		kantonal	K
NO 4		Mächtiger Granitfindling	Rüti	115		lokal	G
NO 5	TK 01	Kleines Feldgehölz	Stöck	99		lokal	G
NO 6	TK 03	Verschiedene Trockenmauern	Frutt / Obere Frutt	445 / 451		lokal	G
NO 7	TK 03	Verschiedene Trockenmauern	Butzen	365		lokal	G
NO 8		Geologische Aufschlüsse, Felswände	Schwanden- flue	293		lokal	G
NO 9	TK 04	Feldgehölz	S Wald	503 / 481		lokal	G
NO 10		Geologische Formation	Hunds-Schopf	293		lokal	G
ZP = Nutzungsplan / BZO = Bau- und Zonenordnung						G = Gemeinde / K = Kanton / B = Bund	



Inhaltsverzeichnis

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

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

Artikel 2 Vorbehaltenes Recht

2. Kapitel: **ORGANISATION**

Artikel 3 Gemeindeversammlung

Artikel 4 **Gemeinderat**

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 5 Gliederung des Gemeindegebiets

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 6 Arten

Artikel 7 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

Artikel 8 Kernzone

Artikel 9 Wohnzone W2a

Artikel 10 Wohnzone W2b

Artikel 11 Wohnzone W2b

Artikel 12 Wohn- und Gewerbezone

Artikel 13 Gewerbezone

Artikel 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Artikel 15 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Artikel 16 Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Event-Center

Artikel 17 Verkehrsflächen

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

Artikel 18 Landwirtschaftszone

Artikel 19 Reservezone

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

Artikel 20 lokale Naturschutzzone



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

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

- Artikel 27** Zuordnung

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

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

- Artikel 28** Hinweis auf das PBG

2. Abschnitt: **Ergänzende Vorschriften**

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

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

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

- Artikel 31** Hinweis auf das PBG

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

1. Unterabschnitt: **Verweise**

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

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

- Artikel 35** Grenzabstand a) Grundsatz
- Artikel 36** b) Mehrlängenzuschlag



Artikel 37 c) verkürzter Grenzabstand

Artikel 38 Gebäudeabstand

3. Unterabschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

Artikel 39 Gebäudelänge

Artikel 40 Gesamthöhe (Gebäudehöhe)

Artikel 41 Untergeschoss

Artikel 42 Dachgeschoss

Artikel 43 vorspringende Gebäudeteile

4. Unterabschnitt: **Ausnützungsziffer**

Artikel 44 Begriff

Artikel 45 Anrechenbare Geschossfläche

Artikel 46 nicht anrechenbare Geschossfläche

Artikel 47 anrechenbare Landfläche

Artikel 48 Ausnützungstransport

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

Artikel 49 Orts- und Landschaftsbild

Artikel 50 architektonische Gestaltung

a) Grundsatz

Artikel 51 b) Dachgestaltung

Artikel 52 c) Dachaufbauten

Artikel 53 Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben

6. Unterabschnitt: **Umgebungsgestaltung**

Artikel 54 Grundsatz

Artikel 55 Abgrabungen und Aufschüttungen

Artikel 56 Entsorgungseinrichtungen

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

Artikel 57 hindernisfreies Bauen

Artikel 58 Kinderspielplätze

Artikel 59 Abstellplätze a) notwendige Anzahl Abstellplätze

Artikel 60 b) Gestaltung der Abstellplätze und Zufahrten



6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 61 Hinweis auf das PBG

7. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

1. Abschnitt: **Bewilligungspflicht, Meldepflicht**

Artikel 62 Hinweis auf das PBG

Artikel 63 Baubewilligungspflicht

Artikel 64 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Artikel 65 Meldepflicht

2. Abschnitt: **Bewilligungsverfahren**

Artikel 66 Grundsatz

Artikel 67 Projektänderungen

Artikel 68 Formlose Anfrage

Artikel 69 Baukontrolle

8. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 70 Rechtspflege

Artikel 71 Kosten und Gebühren

9. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 72 Hängige Baugesuche

Artikel 73 Aufhebung bisherigen Rechts

Artikel 74 Genehmigung und Inkrafttreten

Anhang 1 Tabelle über besondere Regeln für die einzelnen Zonen

Anhang 2 lokale Naturschutzzonen

Anhang 3 lokale Landschaftsschutzzonen

Anhang 4 Kulturobjekte

Anhang 5 Naturobjekte