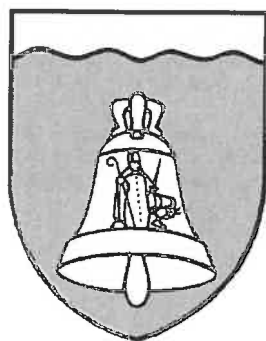


EINWOHNERGEMEINDE UNTERSCHÄCHEN



BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO) DER GEMEINDE UNTERSCHÄCHEN

(vom 9. November 2017)

INHALTSÜBERSICHT

1. Kapitel: **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

- Artikel 1** Zweck und Geltungsbereich
- Artikel 2** Vorbehaltenes Recht
- Artikel 3** Tabelle zu den Grundmassen für die einzelnen Zonen

2. Kapitel: **ORGANISATION**

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

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

- Artikel 6** Gliederung des Gemeindegebiets

2. Abschnitt: **Bauzonen**

- Artikel 7** Kernzone (K)
- Artikel 8** Wohnzone (W2, W3)
 - a) Grundsatz
 - b) besondere Vorschriften für die Wohnzone Dorf (WD1, WD2)
- Artikel 9** Wohn- und Gewerbebezonen (WG2, WG3)
- Artikel 10** Wohn- und Gewerbebezonen (WG2, WG3)
- Artikel 11** Gewerbebezonen (GE)
- Artikel 12** Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)
- Artikel 13** Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)
- Artikel 14** Freihaltezone (FZ)
- Artikel 15** Verkehrsflächen (VF)
- Artikel 16** Vertragliche Bauverpflichtung als Voraussetzung für die Einzonung

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

- Artikel 17** Landwirtschaftszone (LZ)
- Artikel 18** Reservezonen (RZ)

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

- Artikel 19** Schutzzonen (SZ)
 - a) Grundsatz
 - b) Lokale Naturschutzzonen
 - c) Lokale Landschaftsschutzzonen
 - d) Übergeordnete Ortsbildschutzzone und historische Verkehrswege
 - e) Schutzwürdige lokale Einzelobjekte
- Artikel 20** Deponiezone, Abbauzone (DAZ)
- Artikel 21** Deponiezone, Abbauzone (DAZ)
- Artikel 22** Deponiezone, Abbauzone (DAZ)
- Artikel 23** Deponiezone, Abbauzone (DAZ)
- Artikel 24** Deponiezone, Abbauzone (DAZ)
- Artikel 25** Gefahrenzone (GZ)
- Artikel 26** Gewässerraumzone (GWRZ)

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

- Artikel 27** Zuordnung
- Artikel 28** Lärmschutzvorbehalt

6. Abschnitt: **Zuständigkeit und Verfahren**

Artikel 29	Zuständigkeit
Artikel 30	Verfahren
Artikel 31	Genehmigung

4. Kapitel: **SONDERNUTZUNGSPLÄNE**

1. Abschnitt: **Übersicht**

Artikel 32	Begriff
Artikel 33	Arten

2. Abschnitt: **Baulinien**

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

3. Abschnitt: **Quartierpläne. Quartiergestaltungspläne**

Artikel 38	Begriff und Inhalt
Artikel 39	Sonderbauvorschriften
Artikel 40	Zuständigkeit
Artikel 41	Verfahren
Artikel 42	Änderung von Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen

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

Artikel 43	Hinweis auf das PBG
-------------------	---------------------

6. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 44	Baureife
Artikel 45	Sicherheit und Gesundheit
Artikel 46	Anforderungen an den Energieverbrauch
Artikel 47	Verkehrssicherheit
Artikel 48	Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben
Artikel 49	Schutz vor Naturgefahren
Artikel 50	Immissionsschutz
Artikel 51	Vorkehrungen für hindernisfreies Bauen
Artikel 52	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
Artikel 53	Duldung öffentlicher Einrichtungen

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

Artikel 54	Spielplätze
Artikel 55	Abstellplätze
	a) Grundsatz
Artikel 56	b) Gestaltung der Abstellplätze
Artikel 57	c) Ersatzabgabe

3. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

Artikel 58 Baubegriffe und Messweisen

Artikel 59 Dachaufbauten

4. Abschnitt: **Abstandsvorschriften**

1. Unterabschnitt: Abstand zu Fliessgewässern, zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Wald

Artikel 60 Bauten und Anlagen an Fliessgewässern

Artikel 61 Bauten und Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen

Artikel 62 Vorbauten

Artikel 63 Bauten und Anlagen am Wald

2. Unterabschnitt: Grenzabstand

Artikel 64 Grundabstand

Artikel 65 Mehrlängenzuschlag

Artikel 66 Mehrhöhenzuschlag

Artikel 67 Verminderter Grenzabstand

a) bei bestimmten Gebäudearten

Artikel 68 b) bei vorspringenden Gebäudeteilen

Artikel 69 Herabsetzung durch private Vereinbarung

3. Unterabschnitt: Gebäudeabstand

Artikel 70 Begriff und Messweise

Artikel 71 Abstand zu bestehenden Bauten

Artikel 72 Herabsetzung durch private Vereinbarung

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

Artikel 73 Vorbehalt kantonaler Abstandsvorschriften

Artikel 74 Aussendämmungen

5. Abschnitt: **Ausnützungspflicht**

Artikel 75

7. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 76 Ausnahmen innerhalb der Bauzone

Artikel 77 Ausnahmen ausserhalb der Bauzone

Artikel 78 Auflagen und Bedingungen

8. Kapitel: **FORMELLES BAURECHT**

1. Abschnitt: **Baubewilligungspflicht**

Artikel 79 Bewilligungspflichtige Tatbestände

Artikel 80 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Artikel 81 Meldepflicht

2. Abschnitt: **Baubewilligungsverfahren**

Artikel 82	Baugesuch
Artikel 83	Auflage- und Einspracheverfahren
Artikel 84	Vereinfachtes Verfahren
Artikel 85	Entscheid
	a) Grundsatz, Behandlungsfrist
Artikel 86	b) Bedingungen und Auflagen
Artikel 87	c) Koordination
Artikel 88	d) Zustimmung des Kantons
Artikel 89	e) Wirkung und Haftungsausschluss
Artikel 90	f) Persönliche und zeitliche Geltung
Artikel 91	g) Anmerkung im Grundbuch
Artikel 92	Baubeginn
Artikel 93	Verantwortliche Personen

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

Artikel 94	Projektänderungen
Artikel 95	Vorentscheid
Artikel 96	Formlose Anfrage
Artikel 97	Archivierung der Akten

9. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

Artikel 98	Baukontrolle
Artikel 99	Zutrittsrecht
Artikel 100	Mitwirkungspflicht
Artikel 101	Baustopp, Benützungsverbot
Artikel 102	Wiederherstellung, Ersatzvornahme
Artikel 103	Strafen, Zuständigkeit

10. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 104	Rechtspflege
Artikel 105	Kosten und Gebühren

11. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 106	Besitzstandsgarantie
Artikel 107	Hängige Baugesuche
Artikel 108	Aufhebung bisherigen Rechts
Artikel 109	Genehmigung und Inkrafttreten

Anhang

- Tabelle zu den Grundmassen für die einzelnen Zonen (Anhang 1)
- Begriffe, Messweisen und zulässige Masse (Anhang 2)
- lokale Naturschutz zonen (Anhang 3)
- lokale Landschaftsschutz zonen (Anhang 4)
- übergeordnete Ortsbildschutz zonen und historische Verkehrswege (Anhang 5)
- schutzwürdige lokale Einzelobjekte (Anhang 6)

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterschächen (BZO)¹

(vom 9. November 2017)

Die Einwohnergemeinde-Versammlung² Unterschächen,

gestützt auf Artikel 17 Absatz 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)³, auf das Reglement zum PBG (RPBG)⁴ und auf Artikel 110 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Uri (KV)⁵,

beschliesst:

1. Kapitel: **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

¹Die BZO regelt die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Unterschächen. 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)⁶;
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse IVTH)⁷;
- c) das PBG;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG.

Artikel 3 Tabelle zu den Grundmassen für die einzelnen Zonen

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

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

² im Folgenden als „Gemeindeversammlung“ bezeichnet

³ RB 40.1111

⁴ RB 40. 1115

⁵ RB 1.1101

⁶ RB 40.1117

⁷ RB 70.1811

²Wo die Tabelle bzw. die BZO für die anzuwendende Grundmasse auf die Verfügung der Gemeindebaubehörde im Einzelfall verweist, berücksichtigt diese bei ihrem Entscheid die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen. Als öffentliche Interessen gelten dabei insbesondere die Grundsätze der Raumplanung, namentlich jene der haushälterischen Nutzung des Bodens, der verdichteten Bauweise, aber auch jene der befriedigenden Einordnung ins Landschafts- und Ortsbild.

2. Kapitel: **ORGANISATION**

Artikel 4 Gemeindeversammlung

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

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

Artikel 5 Gemeinderat

¹Der Gemeinderat ist die Gemeindebaubehörde.

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

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

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 6 Gliederung des Gemeindegebiets

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

a) Bauzonen:

1. Kernzone (K);
2. Wohnzone (W2, W3);
3. Wohnzone Dorf (WD1, WD2);
4. Wohn- und Gewerbezone (WG2, WG3);
5. Gewerbezone (GE);
6. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
7. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF);
8. Freihaltezone (FZ);
9. Verkehrsfläche (VF).

b) Nichtbauzonen:

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

c) Weitere Zonen:

1. Schutzzone (SZ)
2. Deponiezone, Abbauzone (DAZ)
3. Gefahrenzone (GZ)
4. Gewässerraumzone (GWRZ)

²Der Nutzungsplan ist öffentlich. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 7 Kernzone (K)

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

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

³Der herkömmliche Charakter des Dorfbildes soll erhalten bleiben.

⁴Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Stellung, Proportionen, Gestaltung, Dachneigung, Firstrichtung, Material und Farbgebung der überlieferten Bauweise anzupassen.

⁵Die Grundmasse richten sich nach der Tabelle im Anhang 1.

Artikel 8 Wohnzone (W2, W3)
a) Grundsatz

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

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

Artikel 9 b) besondere Vorschriften für die Wohnzone Dorf (WD1, WD2)

¹Der herkömmliche Charakter des Dorfbildes soll erhalten bleiben.

²Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Stellung, Proportionen, Gestaltung, Dachneigung, Firstrichtung, Material und Farbgebung der überlieferten Bauweise anzupassen.

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

Artikel 10 Wohn- und Gewerbebezonen (WG2, WG3)

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

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

Artikel 11 Gewerbebezonen (GE)

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

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

³Die Betriebe haben alle dem Stand der Technik entsprechenden Mittel anzuwenden, um eine Störung der Nachbarschaft durch Immissionen zu verhindern, soweit das im Einzelfall angemessenen und zumutbaren ist.

⁴Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W3, jedoch mit der ES III.

⁵Innerhalb der Gewerbezone kann die Gemeindebaubehörde einen verkürzten Gebäudeabstand bewilligen, sofern die Belichtung der Arbeitsräume gewährleistet ist und die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.

Artikel 12 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

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

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

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

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

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

Artikel 13 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

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 Grundmasse richten sich nach der Tabelle im Anhang 1.

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

Artikel 14 Freihaltezone (FZ)

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

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

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

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

Artikel 15 Verkehrsflächen (VF)

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

²Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.

³Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

Artikel 16 Vertragliche Bauverpflichtung als Voraussetzung für die Einzonung

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

²Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderats als ausgezont gilt.⁸

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

3. Abschnitt: Nichtbauzonen

Artikel 17 Landwirtschaftszone (LZ)

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

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

³Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Im Rahmen von Absatz 1 und 2 verfügt die Gemeindebaubehörde im Einzelfall die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Aussengestaltung der Bauten und Anlagen.

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

Artikel 18 Reservezonen (RZ)

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

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

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

⁸ Vom Regierungsrat nicht genehmigt gemäss RRB vom 13. März 2018. Es gilt Art. 45b PBG.

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

Artikel 19 Schutzzonen (SZ) a) Grundsatz

¹Schutzzonen dienen dem Schutz von:

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

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

Artikel 20 b) lokale Naturschutzzonen

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

²In der lokalen Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen. Landwirtschaftliche Erschliessungsanlagen sowie eine der Schutzwürdigkeit des Gebiets angepasste landwirtschaftliche Nutzung sind zulässig.

³Sind weitere Massnahmen notwendig, um das Schutzziel nach Absatz 1 zu erreichen – namentlich solche zur Pflege und zum Unterhalt des Schutzgebiets – hat der Gemeinderat diese zusätzlichen Massnahmen vertraglich zu vereinbaren oder, wenn das misslingt, zu verfügen. Er beachtet dabei den Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

⁴Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

⁵Die lokalen Naturschutzzonen sind mit den Schutzzielen sowie mit den Schutzmassnahmen im Anhang 3 enthalten. Dieser ist Bestandteil der BZO.

Artikel 21 c) lokale Landschaftsschutzzonen

¹Die lokale Landschaftsschutzzone umfasst Gebiete mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und als Kulturlandschaft. Der heutige Charakter dieser Gebiete, insbesondere deren Strukturvielfalt, ist zu erhalten und möglichst zu verbessern.

²In der lokalen Landschaftsschutzzone sind Bauten und Anlagen nur zulässig, soweit sie standortgebunden oder zonenkonform sind oder wenn sie der Pflege der Landschaftsschutzzone dienen. Eine der Schutzwürdigkeit des Gebiets angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Der besonderen Schutzwürdigkeit dieser Zone ist in jedem Fall Rechnung zu tragen.

³Sind weitere Massnahmen notwendig, um das Schutzziel nach Absatz 1 zu erreichen – namentlich solche zur Pflege und zum Unterhalt des Schutzgebiets – hat der Gemeinderat diese zusätzlichen Massnahmen vertraglich zu vereinbaren oder, wenn das misslingt, zu verfügen. Er beachtet dabei den Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

⁴Die lokalen Landschaftsschutzzonen sind mit den Schutzzielen sowie mit den Schutzmassnahmen im Anhang 4 enthalten. Dieser ist Bestandteil der BZO.

Artikel 22 d) Übergeordnete Ortsbildschutzzonen und historische Verkehrswege

Die übergeordneten Ortsbildschutzzonen und historischen Verkehrswege (nationale, regionale) sind zur Information im Anhang 5 enthalten.

Artikel 23 e) Schutzwürdige lokale Einzelobjekte

¹Die im Nutzungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte gelten als schutzwürdig. Sie sollen erhalten bleiben, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen.

²Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten lokalen Einzelobjekten sind so zu gestalten, dass sie das betroffene Schutzobjekt nicht beeinträchtigen. Die Umgebung von geschützten Aussichtspunkten ist insbesondere von sichthemmenden Bauten und Pflanzen freizuhalten.

⁵Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Schutzverfügungen, soweit er zuständig ist und sofern das angestrebte Schutzziel nicht auf vertraglichem Weg erreicht werden kann.

⁶Die schutzwürdigen lokalen Einzelobjekte (Natur- und Kulturobjekte) sind im Anhang 6 zur Information enthalten. Der Gemeinderat ist ermächtigt, diese Liste zu kürzen oder zu erweitern, wenn sich das nach den Bestimmungen des kantonalen Natur- und Heimat-schutzgesetz⁹ aufdrängt.

Artikel 24 Deponiezone, Abbauzone (DAZ)

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

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

³Die Nutzungsart, die Etappierung sowie die Endgestaltung sind in einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Gestaltungs- oder Rekultivierungsplan zu regeln. Kleinere, projektbezogene Materialentnahmen für den land- und forstwirtschaftlichen Straßenbau sind davon ausgenommen.

⁴Solange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen, unterstehen diese Gebiete den Bestimmungen der ursprünglichen Grundnutzung.

⁵Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Nutzungsplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.

Artikel 25 Gefahrenzone (GZ)

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

⁹ KNHG, RB 10.5101

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

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

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

⁵Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden. §

Artikel 26 Gewässerraumzone (GWRZ)

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

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

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 27 Zuordnung

¹Der Nutzungsplan und die Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung¹⁰.

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

Artikel 28 Lärmschutzvorbehalt

¹Die Gebiete, die im Nutzungsplan mit «Lärmschutzvorbehalt» bezeichnet sind, sind nach dem Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont oder erschlossen worden und gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung.

²Im Rahmen des Quartiergestaltungsplan- respektive des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird.

6. Abschnitt: **Zuständigkeit und Verfahren**

Artikel 29 Zuständigkeit

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

¹⁰ LSV; SR 814.41

Artikel 30 Verfahren

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

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

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

⁴Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungspflege¹¹.

Artikel 31 Genehmigung

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

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

4. Kapitel: SONDERNUTZUNGSPLÄNE

1. Abschnitt: Übersicht

Artikel 32 Begriff

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

²Sondernutzungspläne sind im Nutzungsplan der Gemeinde als Information einzutragen.

Artikel 33 Arten

Als Sondernutzungspläne gelten:

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

2. Abschnitt: Baulinien

Artikel 34 Begriff und Inhalt

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

¹¹ RB 2.2345

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 (Baufuchtlinie);
- d) mit Spezialvorschriften über Ausladungen, Tiefbauten usw.

Artikel 35 Zuständigkeit, Verfahren

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

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

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

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

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

Artikel 36 Wirkung und Zulässigkeit

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

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

Artikel 37 Dauer

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

²Dahingefallene Baulinien können im ordentlichen Verfahren erneuert werden.

3. Abschnitt: Quartierpläne. Quartiergestaltungspläne

Artikel 38 Begriff und Inhalt

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

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

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

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

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

Artikel 39 Sonderbauvorschriften

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

Artikel 40 Zuständigkeit

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

²Er muss einen Quartierplan oder einen Quartiergestaltungsplan erlassen, wenn die Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Bodens gehört, es begehrt und wenn die Voraussetzungen für einen Quartierplan oder für einen Quartiergestaltungsplan nach Artikel 52 PBG erfüllt sind.

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

Artikel 41 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.

⁵Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des einbezogenen Bodens tragen im Verhältnis ihres Grundeigentums die Kosten der Quartier- bzw. Quartiergestaltungsplanung.

⁶Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

Artikel 42 Änderung von Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen

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

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

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

Artikel 43 Hinweis auf das PBG

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

6. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 44 Baureife

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

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

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

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

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

Artikel 45 Sicherheit und Gesundheit

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

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

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

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

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

Artikel 46 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 47 Verkehrssicherheit

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

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

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

Artikel 48 Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben

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

²Die Gemeindebaubehörde hat die erforderlichen sichernden Massnahmen zu verfügen.

Artikel 49 Schutz vor Naturgefahren

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

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

³Vorbehalten bleiben weitergehende Einschränkungen, die sich aus einer Gefahrenzone nach der BZO ergeben.

Artikel 50 Immissionsschutz

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

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

Artikel 51 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.

Artikel 52 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

¹Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass für das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere soll die bauliche Eigenart des Schächentals gewahrt werden.

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

³Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen.

Artikel 53 Duldung öffentlicher Einrichtungen

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

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

2. Abschnitt: Ergänzende Bauvorschriften der Gemeinde

Artikel 54 Spielplätze

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

²Die Spielplatzfläche muss zehn Prozent der Bruttogeschossfläche betragen, mindestens aber 100 m².

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

⁴Die Ersatzabgabe pro fehlenden m² Spielfläche beträgt Fr. 25.-. Dieser Betrag gründet auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2014 (102.3 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jeden Jahres angepasst.

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

Artikel 55 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.

²Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze gelten folgende Ansätze:

Wohnungen	1 Parkplatz für 100m ² Nettowohnfläche, mindestens aber ein Parkplatz pro Wohnung
Hotels und Pensionen	1 Parkplatz pro vier Betten (inkl. Angestellte)
Geschäfte	1 Parkplatz pro 20 m ² Verkaufsfläche, mindestens aber zwei Parkplätze pro Geschäft

³Die Baubehörde ist befugt, wo die besonderen Verhältnisse es erfordern, die Errichtung einer größeren Anzahl von Abstellplätzen zu verlangen.

Artikel 56 b) Gestaltung der Abstellplätze

¹Es gelten dabei die Normen des Vereins Schweiz. Strassenfachmänner als Richtlinien (VSS).

²Garagen, die eine direkte Ausfahrt auf eine öffentliche oder eine öffentlich benützte Privatstrasse haben, müssen mindestens 5.5 m ab Hinterkant Strassenanlage zurück stehen.

³Ausfahrten dürfen höchstens 15% Gefälle aufweisen. Dieses muss 5 m vor Hinterkant Strassenanlage auf 5% reduziert werden.

Artikel 57 c) Ersatzabgabe

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

²Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz beträgt Fr. 3'000.-. Dieser Betrag gründet auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2014 (102.3 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jeden Jahres angepasst.

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

3. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

Artikel 58 Baubegriffe und Messweisen¹²

Die Baubegriffe und die Messweisen richten sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)¹³ und nach dem Reglement zum PBG¹⁴ sowie nach den zulässigen Massen der Gemeinde. Diese sind im Anhang 2 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 59 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 2/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen.

4. Abschnitt: **Abstandsvorschriften**

1. Unterabschnitt: *Abstand zu Fliessgewässern, zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Wald*

Artikel 60 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.

⁴Die Bestimmungen über den Gewässerraum bleiben vorbehalten.

Artikel 61 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.

¹² Die in diesem Artikel eingefügten grau unterlegten Begriffe und die Skizzen entstammen der IVHB bzw. dem RPBG. Sie sind nicht eigenständiges Recht der Gemeinde, sondern dienen der Information, der Vollständigkeit und der Lesbarkeit der BZO.

¹³ RB 40.1117

¹⁴ RB 40.1115

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 62 Vorbauten

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

- a) 4.70 m über Strassen und Plätzen;
- b) 2.70 m über Trottoirs.

Artikel 63 Bauten und Anlagen am Wald

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

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

2. Unterabschnitt: Grenzabstand

Artikel 64 Grundabstand

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

Artikel 65 Mehrlängenzuschlag¹⁵

Überschreitet die Gebäudelänge 20 m, erhöht sich der Grenzabstand um 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber um insgesamt 3 m.

Artikel 66 Mehrhöhenzuschlag

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

Artikel 67 Verminderter Grenzabstand

- a) bei bestimmten Gebäudearten

Es gilt folgender verminderter Grenzabstand:

- a) bei Klein-, Kleinst- und Anbauten 2.00 m
- b) bei unterirdischen Bauten 1.00 m
- c) bei Unterniveaubauten 2.00 m

Artikel 68 b) bei vorspringenden Gebäudeteilen

¹Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Grenzabstand hineinragen.

¹⁵ Vom Regierungsrat nicht genehmigt gemäss RRB vom 13. März 2018. Es gilt Art. 7 Abs. 1 RPBG

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

Artikel 69 Herabsetzung durch private Vereinbarung

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

3. Unterabschnitt: Gebäudeabstand

Artikel 70 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 71 Abstand zu bestehenden Bauten

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

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

Artikel 72 Herabsetzung durch private Vereinbarung

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

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

Artikel 73 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 74 Aussendämmungen

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

5. Abschnitt: **Ausnützungspflicht**

Artikel 75

¹Wer einen Neubau erstellen will, muss mit seinem Bauvorhaben eine Mindestausnützung erreichen.

²Die Gemeindebaubehörde verfügt die gebotene Mindestausnützung im Einzelfall. Sie berücksichtigt dabei die Grundsätze der Raumplanung, namentlich jene der haushälterischen Nutzung des Bodens, der verdichteten Bauweise, aber auch jene der befriedigenden Einordnung ins Landschafts- und Ortsbild.

7. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 76 Ausnahmen innerhalb der Bauzone

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

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

Artikel 77 Ausnahmen ausserhalb der Bauzone

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

Artikel 78 Auflagen und Bedingungen

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

8. Kapitel: **FORMELLES BAURECHT**

1. Abschnitt: **Baubewilligungspflicht**

Artikel 79 Bewilligungspflichtige Tatbestände

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

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

³Eine Baubewilligung benötigt insbesondere, wer:

- a) ober- oder unterirdische Bauten oder Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b) den Zweck bestehender Bauten oder Anlagen ändert;
- c) bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- d) Mauern und Wände über 1.00 m Höhe erstellt;
- e) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- f) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- g) Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- h) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Wohnwagen, Krananlagen, Treibhäuser, Materiallager und dergleichen;
- i) Massnahmen, die ein Schutzobjekt nachhaltig verändern.

Artikel 80 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Im Rahmen des Bundesrechts bedürfen keiner Baubewilligung:

- a) Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind;
- c) reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten, sofern es sich nicht um Massnahmen handelt, die ein Schutzobjekt nachhaltig verändern;
- d) geringfügige Bauvorhaben, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren;
- e) für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen;
- f) auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen.

Artikel 81 Meldepflicht

¹Bauvorhaben nach Artikel 80 Buchstabe d, e und f sind in jedem Fall vor der Ausführung der Gemeindebaubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

²Die Meldung muss schriftlich der Gemeindebaubehörde unterbreitet werden. Sie hat zu enthalten: Angaben über den Zweck, die Lage sowie den baulichen und kostenmäßigen Umfang des Bauvorhabens. Die Gemeindebaubehörde kann zudem maßstäbliche Skizzen verlangen.

2. Abschnitt: Baubewilligungsverfahren

Artikel 82 Baugesuch

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

²Das Baugesuch hat insbesondere zu enthalten:

- a) einen Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einem Originalauszug aus dem Plan für das Grundbuch. Darauf müssen eingetragen sein: die projektierten Bauten, die Anschlüsse für die Kanalisation und für die Wasser- und Energieversorgung, die Bau- und Niveaulinien, die Zufahrten, die Autoabstellplätze sowie die Grenz- und Gebäudeabstands-masse;

- b) Projektpläne, mindestens im Maßstab 1:100. Diese müssen enthalten: den Kellergrundriss mit den Abwasseranlagen, die Grundrisse aller Geschosse, sämtliche Fassaden, die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit dem bestehenden und dem projektierten Terrainverlauf, die Höhenfixpunkte und den Zweck der Räume;
- c) für Neubauten und wesentliche Umbauten sind zudem Angaben über die Wärme- und die Schallisolation einzureichen;
- d) einen Baubeschrieb, der den Zweck der Baute, die Bauausführung, das Material und die Farbgebung Auskunft gibt;
- e) den Lärmschutznachweise, die Begründung zur allfälligen Ausnahmegewilligung, den Energienachweis;
- f) die mutmasslichen Baukosten;
- g) Bei Umbauten oder Abänderungen bereits zur Bewilligung eingereichter Neubauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: schwarz, neu: rot, Abbruch: gelb).

³Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei grösseren Bauvorhaben kann sie verlangen, dass die Pläne digital eingereicht werden. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie auch die Eingabe eines Modells oder statische Berechnungen verlangen.

⁴Ist die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nicht Eigentümerin oder Eigentümer des Baugrundstücks, muss sie oder er belegen, dass das Gesuch rechtmässig eingereicht wird. Das kann insbesondere durch die Unterschrift der Eigentümerin oder des Eigentümers oder durch einen genügenden Rechtsausweis geschehen.

⁵Das Baugesuch ist in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Es ist vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen und zu datieren.

⁶Das Gesuch ist an die Hand zu nehmen, sobald die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller alle erforderlichen Angaben und Unterlagen eingereicht hat.

Artikel 83 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 Gemeindebaubehörde und zur privatrechtlichen Einsprache beim Gericht.

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

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

Artikel 84 Vereinfachtes Verfahren

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

Artikel 85 Entscheid
a) Grundsatz, Behandlungsfrist

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

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

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

Artikel 86 b) Bedingungen und Auflagen

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

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

Artikel 87 c) Koordination

Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmebewilligungen, 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 88 d) Zustimmung des Kantons

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

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

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

Artikel 89 e) Wirkung und Haftungsausschluss

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

Artikel 90 f) Persönliche und zeitliche Geltung

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

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

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

Artikel 91 g) Anmerkung im Grundbuch

Ausnahmebewilligungen sowie Bedingungen und Auflagen können im Grundbuch angemerkt werden.

Artikel 92 Baubeginn

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

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

Artikel 93 Verantwortliche Personen

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

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

3. Abschnitt: Weitere Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren

Artikel 94 Projektänderungen

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

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

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

Artikel 95 Vorentscheid

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

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

Artikel 96 Formlose Anfrage

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

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

Artikel 97 Archivierung der Akten

Die rechtsgültigen Pläne, die Ausführungspläne und die wichtigen Baubewilligungsakten sind geordnet und gesichert während mindestens 10 Jahren zu archivieren.

9. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

Artikel 98 Baukontrolle

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

²Die Kontrollorgane haben mindestens abzunehmen:

- a) das Schnurgerüst;
- b) den Kanalisationsanschluss, den Wasseranschluss, bevor die Leitungen zugedeckt sind;
- c) den verlegten Öltank, bevor er befüllt ist;
- d) die bewilligungspflichtigen feuerpolizeilichen Anlagen;
- e) den Rohbau;
- f) den abgeschlossenen Bau (Endabnahme).

³Die Bauherrschaft hat der Gemeindebaubehörde rechtzeitig und vorgängig die wichtigen Etappen des Baufortschritts gemäss Absatz 2 zu melden.

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

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

Artikel 99 Zutrittsrecht

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

Artikel 100 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 101 Baustopp, Benützungsverbot

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

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

³In dringenden Fällen kann das Gemeindepräsidium anstelle der Gemeindebaubehörde handeln; sein Entscheid ist nachträglich von der Gemeindebaubehörde zu genehmigen.

Artikel 102 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 Gemeindebaubehörde kann dazu nötigenfalls die Hilfe der Polizei beanspruchen.

Artikel 103 Strafen, Zuständigkeit

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

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

³Die Strafverfolgung und die Strafe verjähren in fünf Jahren.

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

10. Kapitel: RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN

Artikel 104 Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege¹⁶ anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

Artikel 105 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 Gebührenverordnung¹⁷ und dem Gebührenreglement¹⁸.

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

¹⁶ VRPV; RB 2.2345

¹⁷ GebV; RB 3.2512

¹⁸ GebR; RB 3.2521

11. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 106 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 in-ner fünf Jahren ihrem bisherigen Umfang und Zweck entsprechend wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Artikel 107 Hängige Baugesuche

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

Artikel 108 Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO vom 30. Mai 1996 mit ihren Änderungen wird aufgehoben.

Artikel 109 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.

Namens der Gemeindeversammlung Unterschächen

Der Gemeindepräsident:

Ambros Arnold

Die Gemeindeschreiberin:

Cornelia Walker

Anhang

- Tabelle zu den Grundmassen für die einzelnen Zonen (Anhang 1)
- Begriffe, Messweisen und zulässige Masse (Anhang 2)
- lokale Naturschutzzonen (Anhang 3)
- lokale Landschaftsschutzzonen (Anhang 4)
- übergeordnete Ortsbildschutzzonen und historische Verkehrswege (Anhang 5)
- schutzwürdige lokale Einzelobjekte (Anhang 6)

Grundmassen für die einzelnen Zonen

Zone	Grenz- abstand	Gebäude- länge	Fassaden- höhe	Gesamt- höhe	Empfindlich- keitsstufe (ES)
K	3.0 m	15.0 m	Verfügung im Einzelfall, den umliegenden Bauten ange- passt	Verfügung im Einzelfall, den umlie- genden Bau- ten ange- passt	III
W2	4.0 m	15.0 m	8.0 m	11.0 m	II
W3	5.0 m	20.0 m	10.5 m	13.5 m	II
WD1	3.0 m	10.0 m	5.5 m	8.5 m	II
WD2	3.5 m	15.0 m	8.0 m	11.0 m	II
WG2	4.0 m	15.0 m	8.0 m	11.0 m	III
WG3	5.0 m	20.0 m	10.5 m	13.5 m	III
GE	5.0 m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
OE	Art. 12 Abs. 5	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	II
ZSF	Art. 13 Abs. 4	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	II
FZ	Art. 14 Abs. 4	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III

Begriffe, Messweisen und zulässige Masse (gemäss Anhang zum RPBG)

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

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

²Bei besonderen Geländebeziehungen, namentlich in topographisch ungünstigen Gebieten oder in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel, kann die Gemeindebaubehörde das massgebende Terrain entsprechend den konkreten Verhältnissen abweichend von Ziffer 1.1 hievord verfügen.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

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

2.2 Kleinbauten

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

²Die Fassadenhöhe darf höchstens 3 m, die Gebäudelänge höchstens 7 m und die Gesamthöhe höchstens 5 m betragen.

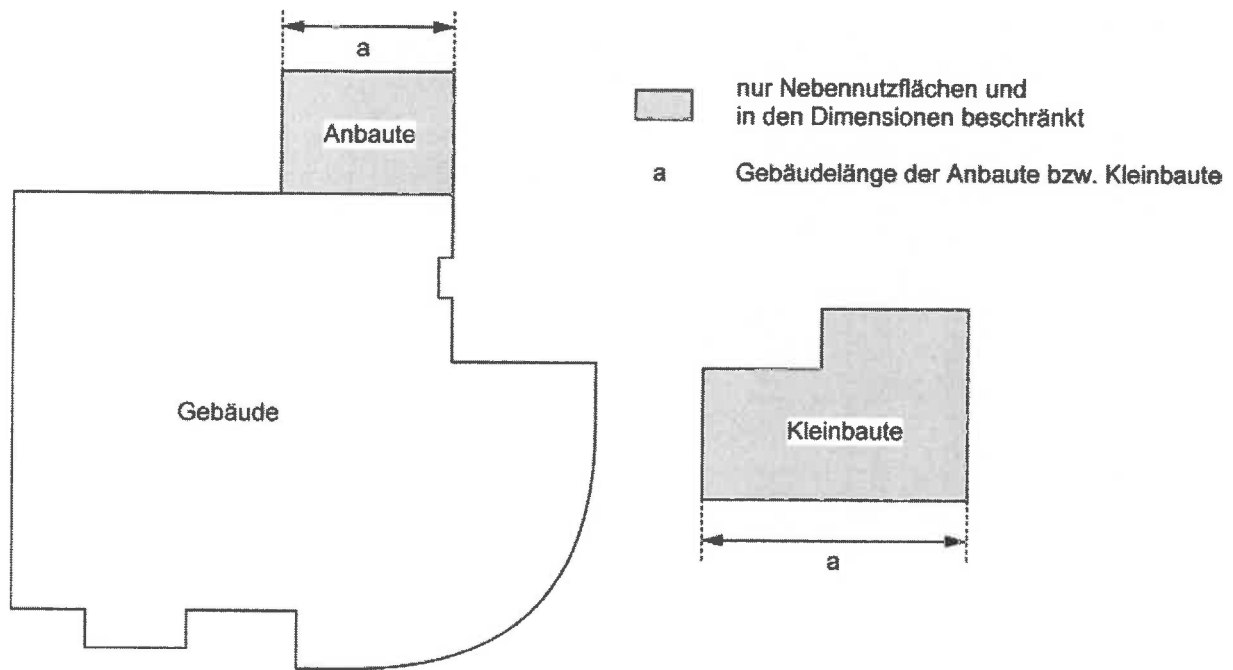
2.2.1 Kleinstbauten

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

2.3 Anbauten

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

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



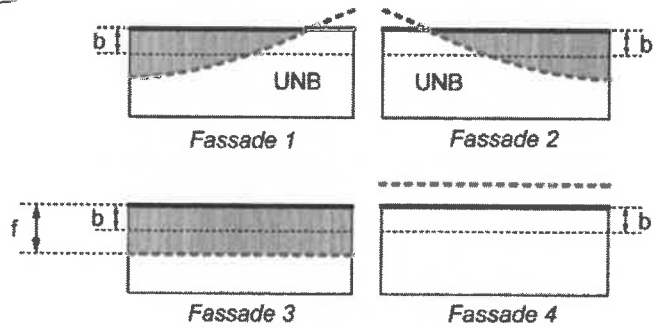
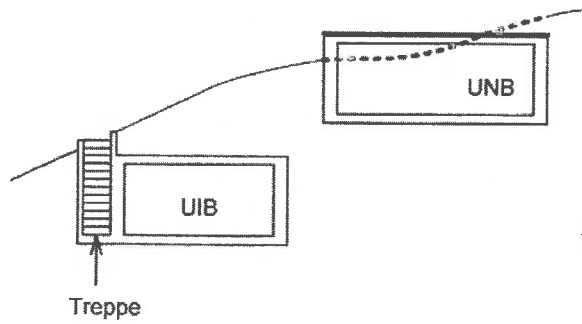
2.4 Unterirdische Bauten

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

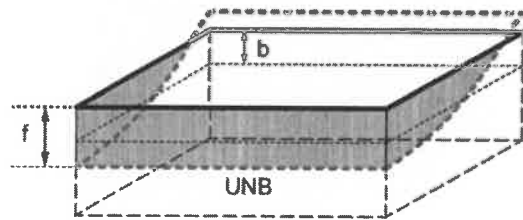
2.5 Unterniveaubauten

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

²Unterniveaubauten dürfen im Durchschnitt höchstens 1.50 m und absolut höchstens 3 m, in der Landwirtschaftszone höchstens 4 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnitssmass für das Hinausragen der UNB
- ▨ Anteil über der Fassadenlinie



3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

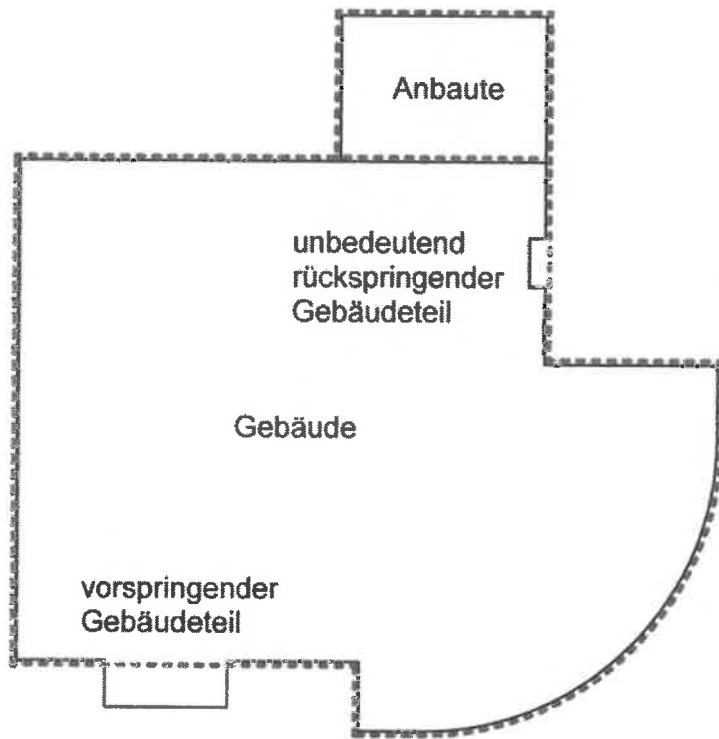
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

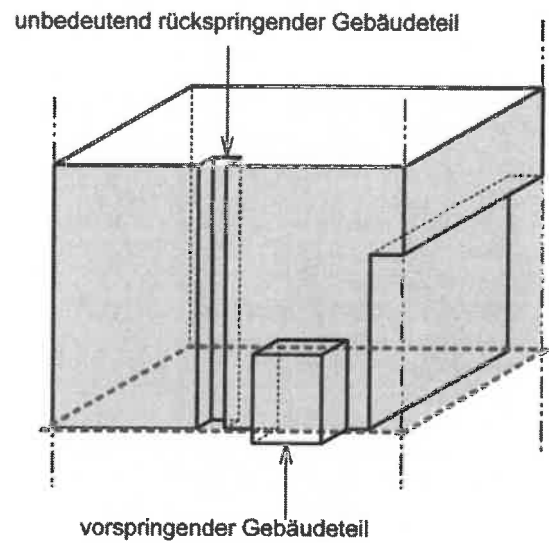
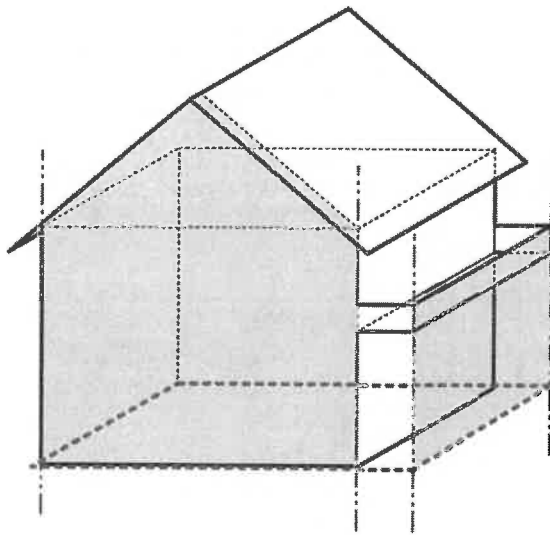
3.3 Projizierte Fassadenlinie

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

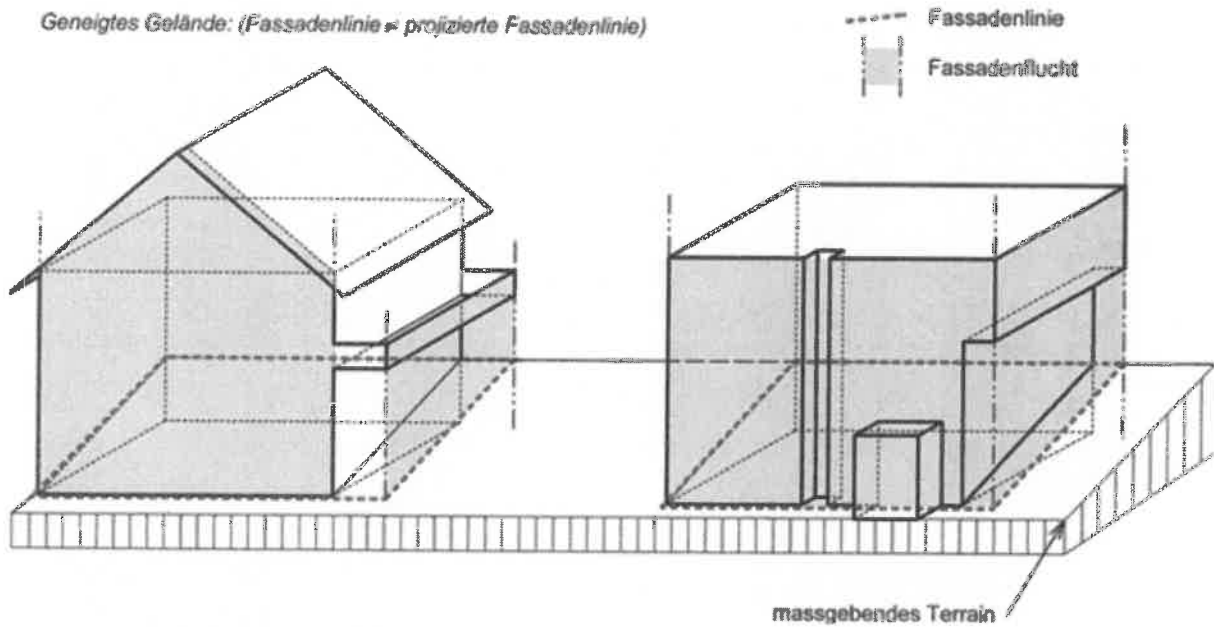


 projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



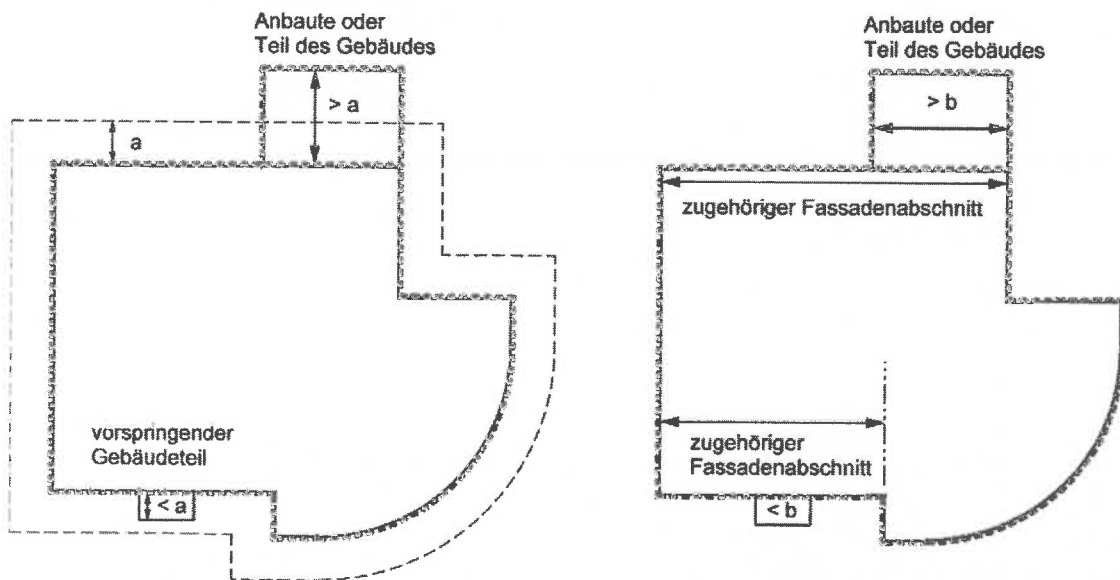
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



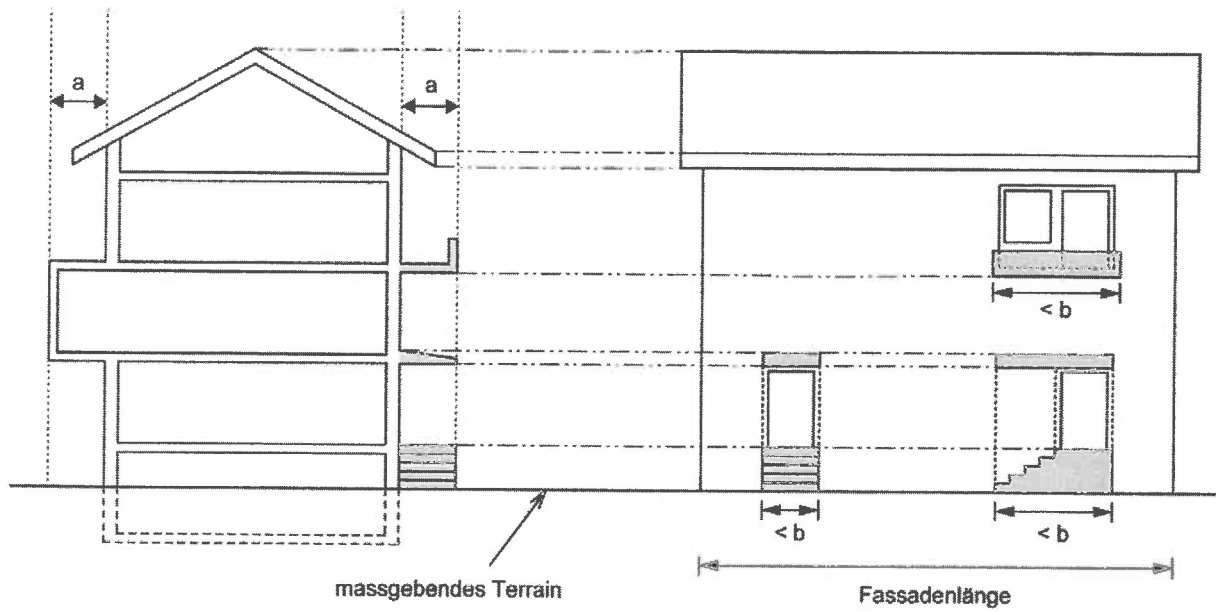
3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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 solche, die höchstens 2.5 m über die Fassadenflucht hinausragen. Dabei dürfen Balkone, Erker, Vortreppen, Dachvorsprünge und dergleichen sich über die ganze Fassadenläng erstrecken.



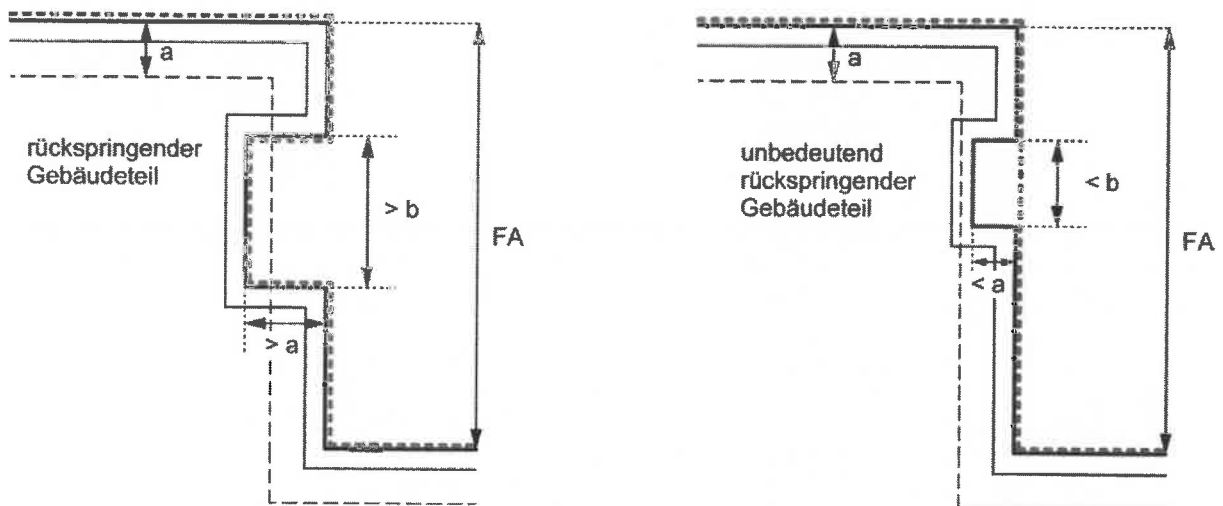
a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
 b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
 - - - projizierte Fassadenlinie





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

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

1Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



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

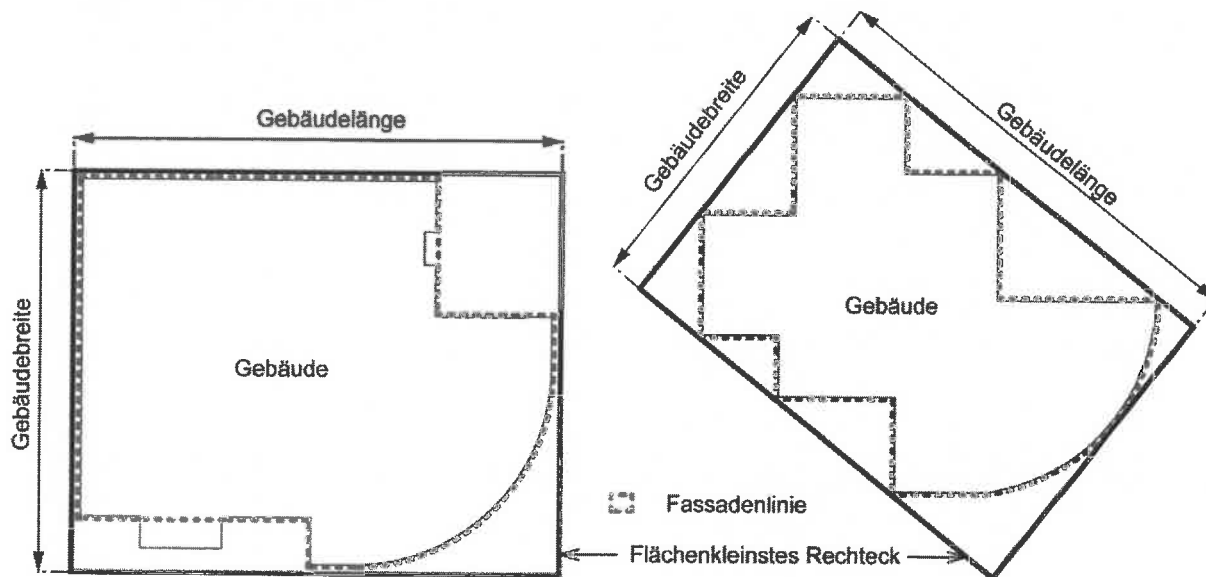
4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

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

4.2 Gebäudebreite

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

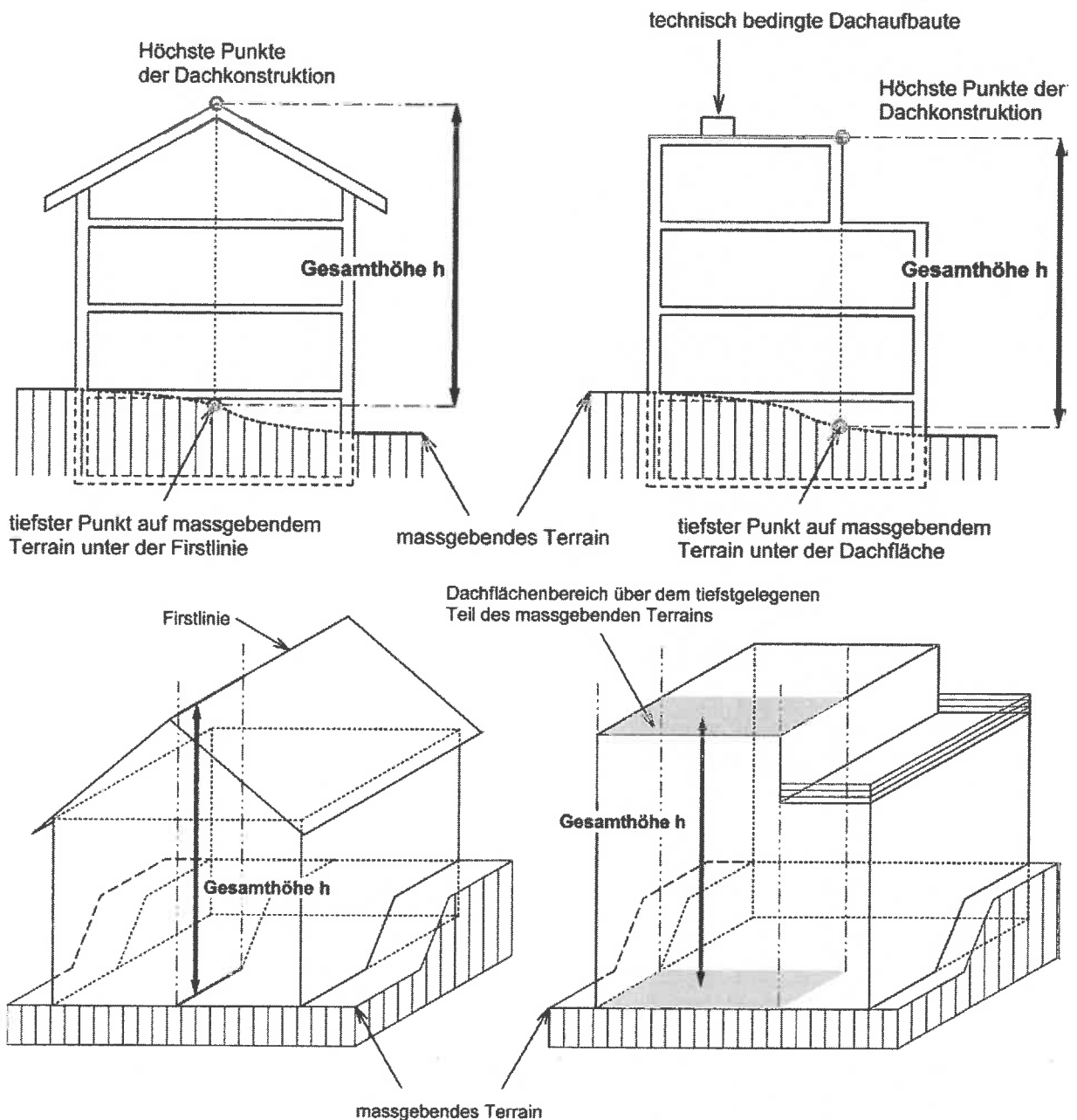


5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

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

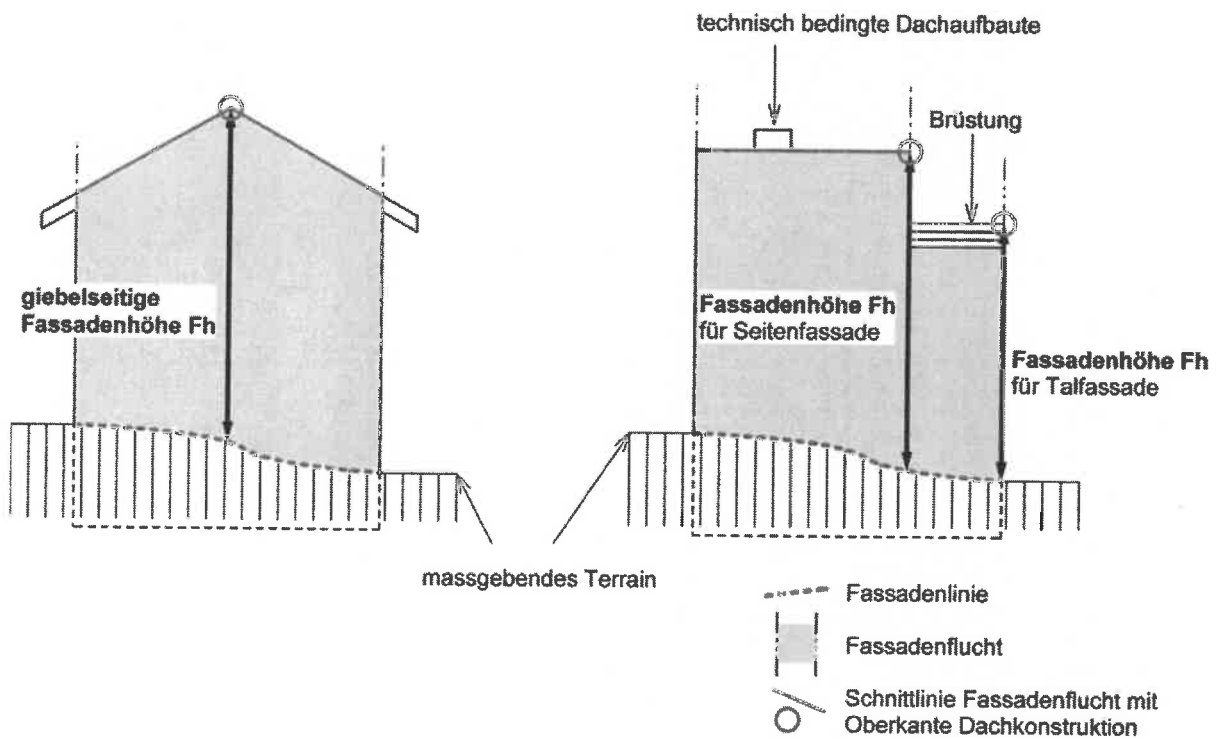
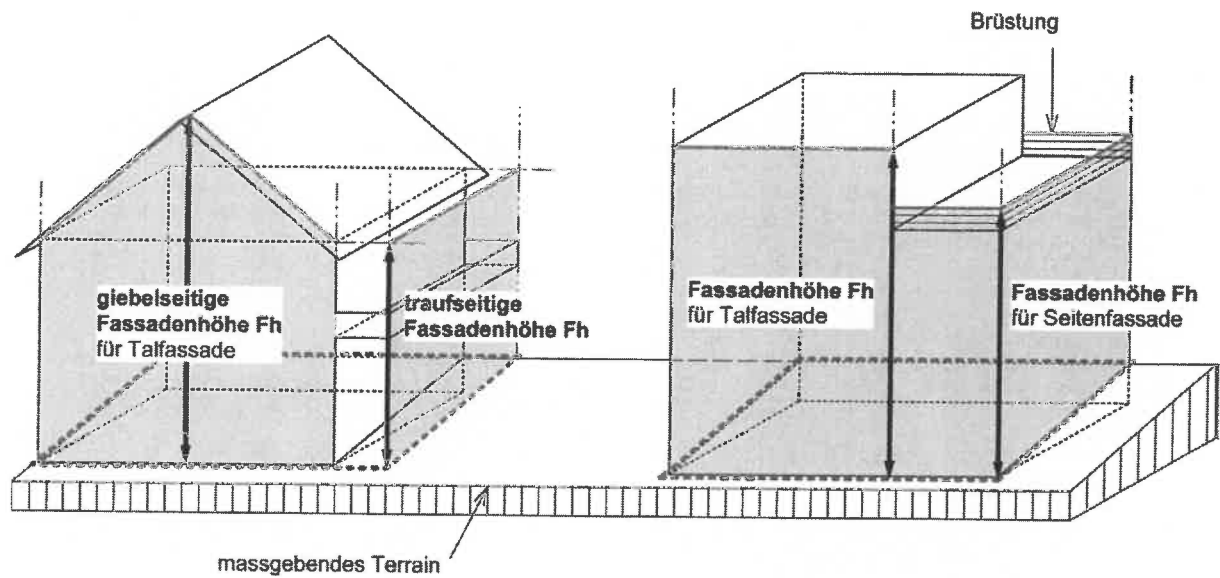
²Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Beleuchtung, Treppen, Liftanlagen usw. dürfen die zulässige Gesamthöhe um höchstens 1 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben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



5.2 Fassadenhöhe

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

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



5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe wird in der BZO nicht begrenzt.

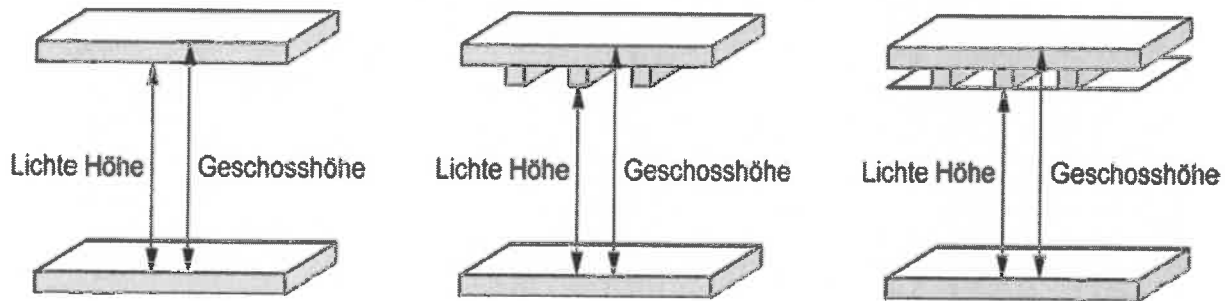
5.4 Lichte Höhe

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

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

5.5 Geschosshöhe

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



6. Geschosse

Die „Vollgeschosse“, „Untergeschosse“, „Dachgeschosse“ und „Attikageschosse“ werden in der BZO nicht begrenzt. Massgeblich sind die zulässige Gesamthöhe und die übrigen anwendbaren Grundmasse.

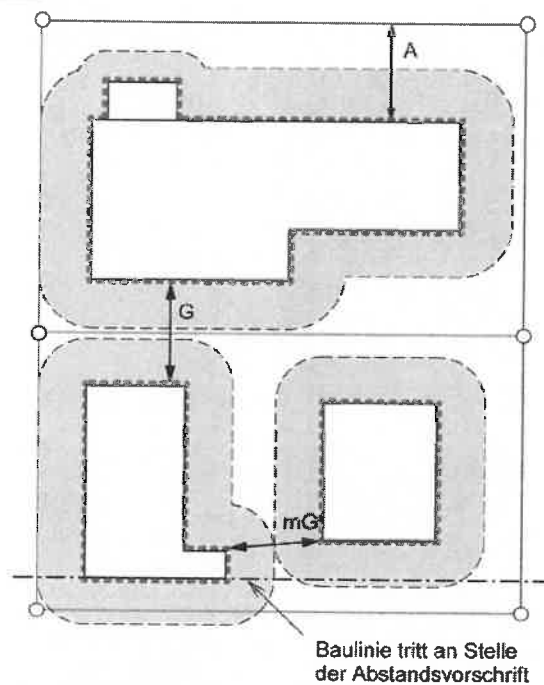
7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

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

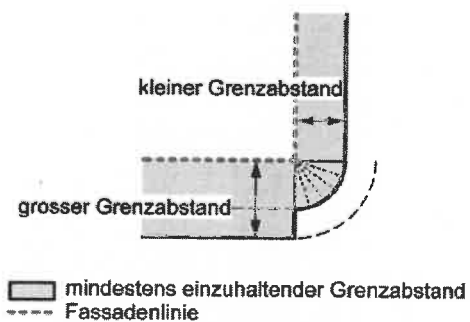
7.2 Gebäudeabstand

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

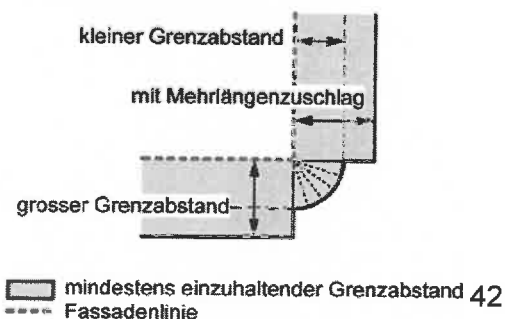


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



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.

Lokale Naturschutzzonen
a) gemäss Artikel 20 BZO

Mettenen / Alt Stafel

NZI 01
NS.1219.41

- Beschreibung Extensive Trockenwiese/-weide.
 Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als extensive Trockenwiese/-weide.
 Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Fritertal

NZI 03
NS.1219.22

- Beschreibung Extensive Trockenwiese mit Felseinschluss.
 Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als extensive Trockenwiese.
 Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Keine Intensivierung der Nutzung. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Hegerboden

NZI 04
NS.1219.40

- Beschreibung Extensive Feuchtwiese/-weide mit Trittschäden.
 Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als extensive Feuchtwiese/-weide.
 Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Trittschäden vermeiden.

Halten / Urigen

NZI 06
NS.1219.42

- Beschreibung Extensiv genutzte Weide mit einer Fülle von naturnahen Strukturen wie Einzelbäume, -sträucher, Trockenmauern, Lesesteinhaufen.
 Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als strukturreiche, extensiv genutzte Weide.
 Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Keine Entfernung von naturnahen Strukturen. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Utzigmatte / Hofstatt

NZI 07
NS.1219.43

- Beschreibung Auengebiet Hinterschächen. Ruderalflächen mit Tümpeln, Trockenmauern, Brennesselfluren, Ufergehölze.
 Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als Auengebiet. Förderung der Amphibienlebensräume.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Schutz- und Nutzungskonzept inklusive Pflegeplan liegt vor (Ersatzmassnahme HWS Schächen).

Ittigen

NZI 08

NS.1219.44

Beschreibung Extensive Trockenwiesen/-weiden mit vielen naturnahen Strukturen.
Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als strukturreiche, extensiv genutzte Trockenwiese/-weide.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Keine Entfernung von naturnahen Strukturen. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Schwandenbergen

NZI 09

NS.1219.37

Beschreibung Extensive Trockenwiese, teilweise wechselfeucht mit Strukturen wie Baumhecke und Einzelsträucher.

Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als extensive Wiese.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Seelital

NZI 10

NS.1219.23

Beschreibung Extensive Trockenwiese.

Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als extensive Trockenwiese.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Wanneli

NZI 13

NS.1219.45

Beschreibung Extensive Trockenwiese, als Wildheufeld genutzt.

Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als extensive Trockenwiese.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Oberalp

NZI 17

NS.1219.46

Beschreibung Mosaik aus extensiv genutzten Trockenwiese und -weiden, extensiv genutzten Feuchtwiesen und -weiden, Flachmoor, Bach, zwei Tümpeln und einer Trockenmauer.

Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes dieses attraktiven Mosaikes.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Vermeidung von Trittschäden in den Feuchtwiesen und Flachmooren.

Oberalp

NZI 18

NS.1219.47

Beschreibung Breit gefächerter Bach mit kleinen Nasswiesen und Flachmoorflächen.
Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des beschriebenen Zustandes.
Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Keine Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Extensive Bewirtschaftung beibehalten. Vermeidung von Trittschäden in den Nasswiesen und Flachmooren.

Windeggen

NZI 20

NS.1219.21

Beschreibung Extensive Trockenwiese.
Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als extensive Trockenwiese.
Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Schlänggen

NZI 21

NS.1219.19

Beschreibung Extensive Trockenwiese.
Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als extensive Trockenwiese.
Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Flösch

NZI 23

NS.1219.50

Beschreibung See am Verlanden, Moräne, Lesesteinhaufen.
Schutzziel Erhaltung der Seefläche und der wertvollen Verlandungszonen sowie der vorhandenen Strukturen.
Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Eggen

NZI 37

NS.1219.49

Beschreibung Extensive Trockenwiese
Schutzziel Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als extensive Trockenwiese
Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

b) Übergeordnete Naturschutzzonen zur Orientierung

NS.1219.01	Flachmoore Niemerstafel	national
NS.1219.02	Trockenwiese Butzlichöpf	national
NS.1219.03	Trockenwiesen Schilt	national
NS.1219.04	Trockenwiese Äschrüti	national
NS.1219.05	Trockenwiesen Gampelen	national
NS.1219.06	Trockenwiese Usser Siten	national
NS.1219.07	Trockenwiese Ob den Hegen	national
NS.1219.08	Trockenwiese Friterental	national

NS.1219.09	Trockenwiesen Windeggental	national
NS.1219.10	Trockenwiesen Ahöri	national
NS.1219.11	Auengebiet Rüti am Vorderschächen	regional
NS.1219.12	Flachmoore Bödmer/Sittlisalp	regional
NS.1219.13	Flachmoore Untere Balm	regional
NS.1219.14	Trockenwiesen Schiffnossen / Heidmannegg	regional
NS.1219.17	Trockenwiese Lammerbach	regional
NS.1219.18	Trockenwiese Fluewald	regional
NS.1219.24	Trockenwiesen Butzli, Vorder Griesstal und Trittli	regional
NS.1219.30	Trockenwiese Plangg	regional
NS.1219.31	Trockenwiesen Ober Lammerbach	regional
NS.1219.32	Trockenwiese Grotzenegg	regional
NS.1219.35	Flachmoor Friteren	regional
NS.1219.48	Trockenwiese Wannelen	regional
NS.1219.51	Auengebiet Unterschächen-Springen	national

Lokale Landschaftsschutzzonen**a) gemäss Artikel 21 BZO****Chängel****LZI 01****LS.1219.18**

- Beschreibung Landschaftsraum mit Karstphänomenen (Karren, Dolinen); auffällige Karstplatte (=Tanzplätz).
- Schutzziel Erhalt der geomorphologischen Elemente.
- Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Übernutzung durch Schafe verhindern.

Ruosalp / Oberstafel**LZI 02****LS.1219.19**

- Beschreibung Landschaftsraum mit einer Fülle von naturnahen Strukturen; sehr naturnahe Bachabschnitte; diverse Tümpel.
- Schutzziel Erhalt der vorhandenen Strukturen und Naturwerte.
- Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche.

Mettener Butzli**LZI 03****LS.1219.20**

- Beschreibung Landschaftsraum mit einer Fülle von naturnahen Strukturen; fein coupirtes Gelände; beweideter Bergsturzschutt; grossflächige Magerwiese/-weide.
- Schutzziel Erhalt der vorhandenen Strukturen und Naturwerte.
- Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung der Magerwiese/-weide ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Mettenen**LZI 04****LS.1219.21**

- Beschreibung Landschaftsraum mit einer Fülle von naturnahen Strukturen; Mosaik aus trockenen und feuchten Wiesen.
- Schutzziel Erhalt der vorhandenen Strukturen und Naturwerte.
- Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung der feuchten Wiesen und Weiden ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Landschaftscharakter bewahren. Trittschäden in den feuchten Wiesen vermeiden.

Misburg**LZI 05****LS.1219.22**

- Beschreibung Landschaftsraum mit einer Fülle von naturnahen Strukturen: feuchte Wiesen, extensive Weiden, Feldgehölze, Einzelbäume, sehr naturnaher Bachabschnitt, Lesesteinhaufen, Bergsturzblöcke.
- Schutzziel Erhalt der vorhandenen Strukturen und Naturwerte. Erhalt und Pflege der Gehölze. Erhalt der Lesesteinhaufen.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung der Extensivwiesen ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Trittschäden in den feuchten Wiesen vermeiden.

Hegerboden

LZI 06

LS.1219.09

Beschreibung Landschaftsraum mit einer Fülle von naturnahen Strukturen; verschiedene mosaikartig verteilte Lebensräume.

Schutzziel Erhalten des strukturreichen Landschaftsbildes.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche.

Friteren (Schluecht)

LZI 07

LS.1219.23

Beschreibung Landschaftsraum mit einer Fülle von naturnahen Strukturen: trockene, extensive Weide, Feldgehölz, markante Einzelbäume, Einzelsträucher, Bergsturzböcke, Trockenmauern, Lesesteinhaufen, Flachmoor Friteren.

Schutzziel Erhalt des vorhandenen Strukturreichtums und der Naturwerte.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Schonung des Landschaftsbildes. Extensive Bewirtschaftung der wertvollen Flachmoore und Magerwiesen/-weiden ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Trittschäden in den feuchten Wiesen vermeiden.

Urigen

LZI 08

LS.1219.17

Beschreibung Landschaftsraum mit besonderer Eigenart und einer Fülle von naturnahen Strukturen: trockene Weiden und Wiesen, Hochhecke, Bachlauf mit Grauerlen bestockt, Bergsturzböcke, sehr schöne Bergahorne, Runsen und Schuttfluren.

Schutzziel Erhalt des vorhandenen Strukturreichtums und Naturwerte.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Schonung des Landschaftsbildes. Extensive Bewirtschaftung der wertvollen Magerwiesen/-weiden ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Breiten

LZI 09

LS.1219.05

Beschreibung Landschaftsraum mit einer Fülle von naturnahen Strukturen; zentrales Element bildet ein Flachmoor mit grossen Einzelbäumen und dichte Einzelsträucher, sowie ein Bach mit umgebenden Nassstandorten.

Schutzziel Erhalt des heutigen Strukturreichtums und vorhandenen Naturwerte.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung des Flachmoores und der Magerwiesen/-weiden ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Trittschäden im Flachmoor und in den feuchten Wiesen vermeiden.

Mühlebachegg**LZI 10****LS.1219.06**

- Beschreibung** Landschaftsraum mit einer Fülle von naturnahen Strukturen: Nasswiese, Flachmoor am Hang, Feldgehölz, zwei kleine Bäche, Einzelbäume. Grenzt an Auenlandschaft von nationaler Bedeutung.
- Schutzziel** Erhalt des vorhandenen Struktureichtums und der vorhandenen Naturwerte.
- Schutzmassnahmen** Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung des Flachmoores und der feuchten Wiesen und Weiden ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Trittschäden im Flachmoor und in den feuchten Wiesen vermeiden.

Kirchenhügel / Dorf**LZI 11****LS.1219.24**

- Beschreibung** Landschaftsraum mit einer Fülle von naturnahen Strukturen: Feldgehölz, Einzelsträucher, Baumreihe, Steine, Wiesen, fast überwachsene Bergsturzböcke, Hochstammobstgarten, Trockenmauern, Bachquelle aus Fels (Grotte).
- Schutzziel** Bewahren und Aufwerten des heutigen Struktureichtums; Erhalt der vorhandenen Naturwerte.
- Schutzmassnahmen** Keine Veränderung der Bodenoberfläche.

Champli**LZI 13****LS.1219.02**

- Beschreibung** Landschaftsraum mit einer Fülle von naturnahen Strukturen: extensive Trockenwiesen und -weiden, kleinere Flachmoore in den Senken, diverse Tümpel, sehr naturnahe Bachabschnitte, Karstquelle, Bachmäander, Bäche mit Moosen (Quellfluren), Zwergstrauchheiden, Kalkfelsen, zahlreiche Karstphänomene (Karren, Dolinen).
- Schutzziel** Erhalt des heutigen Struktureichtums und der vorhandenen Naturwerte.
- Schutzmassnahmen** Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung der Flachmoore, der Quellgebiete und der Magerwiesen/-weiden ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.

Bielen / Bad**LZI 16****LS.1219.26**

- Beschreibung** Landschaftsraum mit einer Fülle von naturnahen Strukturen: Trockenmauern, Steinblöcke, Einzelbäume (Bergahorn), Waldrand, Bachufer, Magerweiden, Übergang in Felswand mit Fichten und Föhren, viele kleine Erosionspartien, Wildbäche, Hinterschächen teilweise sehr naturnah mit geringer Uferbestockung.
- Schutzziel** Erhalt der vorhandenen Strukturen und der Naturwerte. Landschaftscharakter bewahren.
- Schutzmassnahmen** Keine Veränderung der Bodenoberfläche.

Windgällen

LZI 17

LS.1219.27

Beschreibung Karstlandschaft, wenig bewachsene Rinnen, über 90 % des Gebietes ist vegetationslos

Schutzziel Störungen des Karrenfeldes vermeiden.

Schutzmassnahmen Keine Veränderung der Bodenoberfläche.

b) Übergeordnete Landschaftsschutzzonen zur Orientierung

LS.1219.01	Landschaft Brunnital inkl. Bachlauf	regional
LS.1219.03	Landschaft Äsch inkl. Wasserfall und Schächenbachlauf	regional
LS.1219.25	BLN Maderanertal-Fellital; Teilgebiet Chammliberg-Grossruchen	national

**Übergeordnete Ortsbildschutzzonen und historische Verkehrswege zur Orientierung
gemäss Artikel 22 BZO**

a) übergeordnete Ortsbildschutzzonen

KG.1219.06	Weiler Aesch	regional
KG.1219.07	Weiler Niederlammerbach	regional
KG.1219.08	Sonderallmend Ob den Hegen	regional
KG.1219.10	Dorfbild Unterschächen	lokal

b) übergeordnete historische Verkehrswege

KG.1219.02	Klausenstrasse auf dem Gemeindegebiet	regional
KG.1219.03	Lauwiberg - Schwanden, hist. Verkehrsweg	regional
KG.1219.04	Ob den Hegen - Oberbalm, hist. Verkehrsweg	regional
KG.1219.05	Unterschächen - Äsch - Klausenpass, hist. Verkehrsweg	regional

Schutzwürdige lokale Einzelobjekte
a) gemäss Artikel 23 BZO

Objekt Nr.	Ortsbezeichnung	Inventar Nr.	Einstufung
Naturobjekte			
NO.1219.38	Alplersee	D17	lokal
NO.1219.31	Bergsee Unter Chulm	D13	lokal
NO.1219.32	Trockenmauer und Bestockung oberhalb Urigen	E46	lokal
NO.1219.33	Bachlauf Utzigmatte	D32	lokal
NO.1219.18	Gehölz- und Steinstrukturen Ribistutz	E82, E83, E30, A07	lokal
NO.1219.34	Trockenmauer Heidmannegg	E125, E126	lokal
NO.1219.12	Bachlauf Vorder Schächen	D42, D82-87	lokal
NO.1219.35	Markante Felswand Balmwand	G115	lokal
NO.1219.36	Bachlauf Niemerstafel	D115	lokal
NO.1219.01	Geologisches Objekt (Überschiebung Axendecke) Klausenpass		lokal
NO.1219.03	Chrydenloch-Höhle inkl. Kalzite		lokal
NO.1219.02	Bergahorn im Rämisen		lokal
Aussichtspunkte			
A	Talsicht beim Hotel Klausenpass		lokal
A	Klausenstrasse nahe Schiltal		lokal
A	Heidmannegg		lokal
A	Friteren		lokal
A	Klausenstrasse Ruppen, oberhalb Dorf		lokal
Kulturobjekte			
KE.1219.12	Altes Pfarrhaus	L.01	lokal
KE.1219.14	Haus in der vorderen Holzermatte (Parz.84)	L.02	lokal
KE.1219.15	Bauernhaus in der Kempfenhofstatt (Pz.16)	L.03	lokal
KE.1219.16	Haus in der Matte (Pz. 384)	L.04	lokal
KE.1219.17	Nessli-Haus (Pz. 33)	L.05	lokal
KE.1219.11	Lourdes Grotte, Biel (Pz. 36)	L.06	lokal
KE.1219.09	Kapelle Bruder Klaus und Antonius (Pz.596)	L.07	lokal

KE1219.10	Kapelle Maria Hilf, Äsch (Pz.483)	L.08	lokal
KE.1219.19	„Gasthaus zum Stäubi“ Äsch (Pz.483)	L.09	lokal
KE.1219.18	Wohnhaus Pliggerig (Pz.378)	L.11	lokal
KE.1219.13	Hotel Alpina (Pz.42)	L.12	lokal
KE1219.24	Zeichenstein Oberlammerbach (Pz.1021)	L.16	lokal
KE1219.25	Zeichenstein Obsaum (Pz.1022)	L.17	lokal
KE.1219.26	Zeichenstein Sparren (Pz.53)	L.18	lokal

b) Übergeordnete schutzwürdige Einzelobjekte zur Orientierung

Objekt Nr.	Ortsbezeichnung	Inventar Nr.	Einstufung
Naturobjekte			
NO 1219.11	Bachlauf Hinter Schächen	D 88	regional
NO 1219.37	Wasserfall Stäuben, Aesch	D 129	regional
Kulturobjekte			
KE.1219.01	Sägerei Bielen		national
KE.1219.02	Pfarrkirche St.Theodul mit Beinhaus	KGS (A)	regional
KE.1219.03	Badkapelle	KGS (B)	regional
KE.1219.04	Wallfahrtskapelle St.Anna, Schwanden (Parz.355)	KGS (B)	regional
KE.1219.05	Wegkapelle St.Josef auf der Ribl (Pz.307)		regional
KE.1219.06	Hof Bodenbergli (Pz.391)	KGS (B)	regional
KE.1219.07	Hotel Posthaus Urigen	KGS (B)	regional
KE.1219.08	Wohnhaus Stüssihofstatt (Pz.85)	KGS(B)	regional