



Kanton Uri
Gemeinde Bauen

Bau- und Zonenordnung (BZO)

BAU- UND ZONENORDNUNG GEMEINDE BAUEN (BZO)

(vom 24. August 2020)

Die Einwohnergemeindeversammlung Bauen

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 Bauen. Sie verdeutlicht und ergänzt das PBG.

²Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet, sofern die Einwohnergemeindeversammlung 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) das PBG;
- b) das Reglement des Regierungsrats zum PBG³.

2. Kapitel: **ORGANISATION**

Artikel 3 Einwohnergemeindeversammlung

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

²Sie erlässt insbesondere die BZO und genehmigt⁴ den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.

Artikel 4 Baubehörde a) Zusammensetzung

¹Der Gemeinderat ist die Baubehörde der Gemeinde.

¹ RB 40.1111

² RB 1.1101

³ RB 40.1115

⁴ siehe Art. 42 PBG

²Der Gemeinderat kann der Einwohnergemeindeversammlung die Einsetzung einer Baukommission beantragen. Diese wählt daraufhin die Mitglieder der Baukommission. Diese besteht aus dem Präsidium, dem Vizepräsidium und drei Mitgliedern. Die Gemeindeverwaltung übernimmt das Sekretariat. Im Übrigen konstituiert sich die Baubehörde selbst.

Artikel 5 b) Aufgaben

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

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

³Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung.

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 6 Gliederung des Gemeindegebiets

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

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 7 Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzone (K);
- b) Wohnzone 2 (W2),
- c) Wohnzone 2 A Biel (W2A);
- d) Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2);
- e) Industriezone (I);
- f) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- g) Verkehrsflächen (VF).

1. Unterabschnitt: **Kernzone**

Artikel 8 Zweck

¹Die Kernzone dient dem Zweck, die Zentrumsfunktion zu erhalten, auszubauen oder sinnvoll zu ergänzen. Dabei soll die ortstypische, bauliche und architektonische Eigenart erhalten bleiben.

²Bedeutende Bauten werden im Zonenplan als Bautypen A und B bezeichnet.

³Am Rande der Kernzone gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Nachbarzonen.

Artikel 9 Gestaltung

¹Bauten und Anlagen haben sich im Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Gesamtbild einzufügen. Dabei ist eine passende Verbindung zwischen ortstypischer und zeitgemässer Architektur zu wählen.

²Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigem Material zu decken. Die Ziegelfarbe hat der Umgebung zu entsprechen. Die Dachneigung hat den Bauten der Umgebung zu entsprechen. Die Firstrichtung ist in der Regel zum See gerichtet.

³Lukarnen und Schleppgauben können bei guter architektonischer Einpassung in das Ortsbild bewilligt werden. Sie dürfen zusammen 1/4 der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Lukarnen sind mit Sattel-, Walm- oder Schleppdach auszubilden und mit Ziegeln einzudecken. Bei Schleppgauben muss der Scheitelpunkt mindestens 1 m unterhalb des Firstes liegen (gemessen im Lot) und die Neigung muss mindestens 15° betragen. Dachflächenfenster dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Jedes einzelne Dachflächenfenster darf ein Lichtmass von max. 0.5 m² nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind gestattet.

⁴Ortsbild unübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

⁵Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

⁶Reklamen aller Art dürfen nicht mit reflektierenden, fluoreszierenden oder grellen Farben gestaltet sein, nicht blenden und keine übermässige Lichtintensität aufweisen, sowie nicht durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

Artikel 10 Bautyp A

¹Die Bauten des Typs A dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben die weitergehenden Bestimmungen betr. Kulturobjekte.

²Diese Bestimmungen gehen den Anforderungen bezüglich Gebäude- und Grenzabstände vor. Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen gestützt auf das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz.

³Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes liegt.

Artikel 11 Bautyp B

Die Bauten des Typs B dürfen nur unter Beibehaltung und innerhalb der bisherigen Grundrissabmessungen neu erstellt oder umgebaut werden. Bei Neubauten dürfen die Grundmasse gemäss Anhang I nicht überschritten werden. Diese Bestimmungen gehen den Anforderungen bezüglich Gebäude- und Grenzabstände vor. Die Stellung der Gebäude darf verändert werden, wenn die nachbarrechtlichen Verhältnisse dabei nicht verschlechtert werden. Die Bauten haben sich in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einzufügen. Die Stellung wird aufgrund eines Bauprojektes festgelegt.

2. Unterabschnitt: **Wohnzonen**

Artikel 12 Wohnzone 2 (W2)

¹Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

²Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

³Die Dachneigungen und die Dachformen sind so zu gestalten, dass ein harmonisches Ortsbild mit ruhiger Gesamtwirkung erzielt wird.

⁴Die Bauten haben sich aufgrund der exponierten Lage bezüglich Gestaltung (Fassaden, Materialien, Farbgebung, Mauern usw.) harmonisch ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten.

Artikel 13 Wohnzone 2 A Biel (W2A)

¹Die Wohnzone W2A Biel ist für den Erhalt und die massvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbauten sowie für weitere Wohnbauten bestimmt. Es handelt sich um eine Zone mit höchstens 2- geschossigen Wohnbauten.

²Die bestehenden Wohnbauten in dieser Zone können ausgebaut und maximal um 40% der bestehenden Bruttogeschossfläche (BGF) erweitert werden.

³Weitere Wohnbauten sind gestützt auf einen Quartierrichtplan zu gestalten.

⁴Die Parkierung und Garagierung für die Wohnbauten darf nur zurückhaltend erfolgen. Pro Gebäude (bestehendes Gebäude oder Neubau) ist max. 1 Fahrzeugabstellplatz zulässig. Die Fahrzeugabstellplätze sind als Garagen innerhalb des Hauptgebäudes oder als begrünte Fläche auszubilden. Die Parkierung hat grundsätzlich entlang der Haupteinfahrt zu erfolgen. Versiegelte Parkplätze, freistehende Garagenboxen und Carports sind nicht zulässig. Für die Erteilung einer Baubewilligung sind die weiteren erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Art. 58 ff. im Bereich südlich des Dorfbaches zu erstellen und deren Benützung offen zu halten und rechtlich dauernd zu sichern.

⁵Bauten und Anlagen in der Wohnzone Biel haben sich aufgrund der exponierten Lage bezüglich Gestaltung (Fassaden, Materialien, Farbgebung, Mauer, Umgebungs- und Gartengestaltung, etc.) harmonisch ins Landschaftsbild einzufügen.

⁶Detaillierte Angaben zur Umgebungsgestaltung: Gehölzpflanzungen sind mit ausschliesslich einheimischen und standortgerechten Arten vorzusehen, Stützmauern sind nach Möglichkeit als Natursteinmauern auszubilden.

Artikel 14 Quartierrichtplan W2A Biel

¹Der Quartierrichtplan wird nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer vom Gemeinderat erlassen. Der Quartierrichtplan ist behördenverbindlich.

²Der Quartierrichtplan zeigt unter Beachtung der raumplanerischen Zielsetzungen und Grundsätze und unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete die Bebauung, die Bauweise, die Umgebungsgestaltung, die Erschliessung und die Parkierung sowie die öffentlichen Verbindungen auf.

³Widerspricht ein Baugesuch dem Quartierrichtplan in wesentlichen Punkten oder wird damit dessen Realisierung verunmöglicht, erlässt der Gemeinderat einen Quartierplan oder einen Quartiergestaltungsplan.

3. Unterabschnitt: **Wohn- und Gewerbezone**

Artikel 15 Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)

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

²Die Gebäude- und Firsthöhe kann vom Gemeinderat unter Abwägung der betrieblichen Bedürfnisse und des öffentlichen Interesses erhöht werden.

4. Unterabschnitt: **Industriezone**

Artikel 16 Industriezone (I)

¹In der Industriezone sind industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichen Immissionen oder grösseren Baumassen zulässig.

²Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

5. Unterabschnitt: **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Artikel 17 Zone 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.

6. Unterabschnitt: **Verkehrsflächen**

Artikel 18 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.

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

Artikel 19 Arten

Als Nichtbauzonen gelten:

- a) Landwirtschaftszone (L)
- b) Reservezone (RZ)

Artikel 20 Landwirtschaftszone

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

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

Artikel 21 Reservezone

¹Die Reservezone umfasst das Gebiet ausserhalb der Bau- und Landwirtschaftszonen, das keiner bestimmten Nutzung zugeordnet ist.

²Neubauten dürfen nur errichtet werden, wenn dafür ein sachlich begründetes Bedürfnis besteht und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dabei gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

Artikel 22 Arten

Den Bauzonen und Nichtbauzonen überlagert oder ergänzt sind:

- a) Schutzzonen;
- b) Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten;
- c) Zonen mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht;
- d) Gefahrenzonen;
- e) Gewässerraumzonen

Artikel 23 Schutzzonen

- 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.

³Rechtskräftige nationale und regionale Natur- und Landschaftsschutzzonen, für die der Bund bzw. der Kanton zuständig ist, werden im Nutzungsplan zur Information aufgeführt.

Artikel 24 b) lokale Naturschutzzonen

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

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

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

Artikel 25 c) lokale Landschaftsschutzzone

¹Bestehende Bauten können im Rahmen der übrigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung erneuert, teilweise geändert oder neu erstellt werden. Form, Materialwahl und Farbgebung von zulässigen Bauten und Anlagen dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

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

³Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

Artikel 26 d) Inventar historische Verkehrswege

¹ Historische Verkehrswege von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung sollen mit ihren wesentlichen Substanzelementen gemäss Artikel 2 Absatz 1 der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS; SR 451.13) ungeschmälert erhalten werden. Historische Verkehrswege mit viel Substanz sollen mit ihrer ganzen Substanz ungeschmälert erhalten werden. Wegbegleiter sind in ihrem funktionalen Zusammenhang mit dem Objekt zu erhalten.

² Eingriffe in Objekte sind nur zulässig, soweit sie die Schutzziele nicht beeinträchtigen oder andere öffentliche Interessen überwiegen. Eingriffe in Objekte von regionaler und nationaler Bedeutung sind von der zuständigen kantonalen Direktion zu bewilligen.

³ Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen nach Absatz 2 sind Wiederherstellungsmassnahmen oder zumindest angemessene Ersatzmassnahmen am gleichen historischen Verkehrsweg zu treffen. Ist dies nicht zweckmässig, so können angemessene Ersatzmassnahmen, nach Möglichkeit in der gleichen Region, geleistet werden.

Artikel 27 Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten

¹Die Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Harder ist für die gewerbliche Nutzung der unter- und oberirdischen Anlagen der „Festung Isleten“ bestimmt.

²Die oberirdische Zone (Grundnutzung) ist für die Transport- und Parkierungsanlage bestimmt.

³Die unterirdische Zone (überlagerte Nutzung) ist für die Lagerung von Gütern bestimmt. Davon ausgenommen sind gefährliche Güter (z. B. Chemikalien, radioaktive Stoffe, Sprengstoffe, Munition, Feuerwerkskörper usw.)

⁴Umbauten und eine geringfügige Vergrößerung des Festungsvolumens aus betrieblichen Gründen sind zulässig. Die Nutzung über Terrain im Bereich der unterirdischen Gewerbesonderzone darf nicht beeinflusst werden.

Artikel 28 Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht

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

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

³Die Ausnützungsziffer wird für das ganze vom Quartiergestaltungsplan erfasste Gebiet gesamthaft berechnet.

Artikel 29 Gefahrenzone

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

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

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

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

⁵Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

Artikel 30 Gewässerraumzone

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

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 31 Zuordnung

Der Nutzungsplan und Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung⁵. Diese Zuordnung ist im Anhang I enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

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

Artikel 32 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);
- c) Erschliessung, wie Groberschliessung und Feinerschliessung sowie deren Finanzierung (Artikel 66 ff. PBG).

Artikel 33 Quartiergestaltungsplan

¹Der Gemeinderat kann für gute Überbauungen im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes von der Regelbauweise abweichende Vorschriften erlassen und einen AZ-Bonus von 0.10 gewähren. Voraussetzung ist die Einhaltung von Absatz 3 und die Beibehaltung des Nutzungszweckes.

²Die Quartiergestaltung ist in einem Modell darzustellen.

³Bei der Beurteilung ist insbesondere in Betracht zu ziehen:

- Einordnung in bestehende Bau-, Nutzungs- und Erschliessungsstruktur;
- Eingliederung ins Dorfbild und Beziehung zur landschaftlichen Umgebung;
- Kubische Gliederung;
- Licht- und Besonnungsverhältnisse;
- Grösse, Lage und Zweckbestimmung der Freifläche;
- Umgebungsgestaltung, Pflanzen und Bäume;
- Zweckmässige Erschliessung und gute Parkierungs- und Verkehrslösungen;
- Ver.- und Entsorgungsanlagen;
- Ein dem Stand der Technik entsprechendes umweltfreundliches Energiekonzept

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

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 34 Hinweis auf das PBG

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

⁵ LSV; SR 814.41

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

1. Unterabschnitt: Hinweise auf das übergeordnete Recht

Artikel 35 Zweitwohnungen

¹Für den Ortsteil Bauen, ausgenommen die Bauzonen Isleten (Industriezone I sowie Wohn- und Gewerbezone WG2), gelten das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) und die Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) analog.

²Für den Ortsteil Isleten (Industriezone I sowie Wohn- und Gewerbezone WG2) gelten das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) und die Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) analog solange, bis im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zur Isleten mit Änderung der Nutzungen und Festlegung der Gewässerräume eine Neubeurteilung und Neufestsetzung der Zweitwohnungssituation erfolgt.

³Das Wohnungsinventar (Art. 4 ZWG) und die Feststellung des Zweitwohnungsanteils (Art. 15 ZWG) erfolgen für die beiden Perimeter Bauen und Isleten je separat.

⁴Solange der Zweitwohnungsanteil von Bauen respektive von Isleten je über 20 % liegen, dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden:

- a) als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Artikel 2 Absatz 3 ZWG einer Erstwohnung gleichgestellt ist; oder
- b) als touristisch bewirtschaftete Wohnung gemäss Artikel 7 Abs. 2 ZWG.

Artikel 36 Grenz- und Gebäudeabstand

¹Der Grenz- und der Gebäudeabstand richtet sich nach dem Reglement zum PBG und nach der Tabelle im Anhang I, die Bestandteil der BZO ist.

²Der grosse Grenzabstand wird auf der längeren, am stärksten gegen Süden bzw. gegen den See orientierten Gebäudeseite gemessen

³Der kleine Grenzabstand wird auf den übrigen Gebäudeseiten gemessen.

Artikel 37 Abstandsvorschriften

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

Artikel 38 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 39 Stand der Technik

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

2. Unterabschnitt: Ausmass von Gebäuden

Artikel 40 Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe und Geschosszahl

¹Die zulässige Gebäudelänge, Gesamthöhe Fassadenhöhe sowie die zulässige Anzahl Vollgeschosse werden im Anhang I zur BZO für jede Zone gesondert festgelegt. Der Anhang ist Bestandteil der BZO.

²Die Kniestockhöhe wird nicht angewendet.

Artikel 41 Mehrlängenzuschlag

Ein Mehrlängenzuschlag wird nicht berechnet.

Artikel 42 Dachaufbauten

Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und dergleichen dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 1/3 der zugeordneten Gebäudelänge betragen.

Artikel 43 Minimale Baumasse und Einrichtungen

¹Die lichte Raumhöhe in Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 2.30 m betragen. In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.

²Die Bodenflächen von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen müssen mindestens 10 m² betragen.

³Fensterflächen (Rohlichtmasse) haben mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche zu betragen.

⁴Treppenläufe, Korridore, Laubengänge und dergleichen, die der Erschliessung von mehr als einer Wohnung dienen, müssen mindestens 1.20 m breit sein.

⁵Es sind wohnungszugehörige Nebenräume wie Estrich-, Keller-, Abstellräume von mindestens 8 m² pro Wohnung zu erstellen, bei Wohnungen ab 4 Zimmern mindestens 10 m².

⁶Bei Umbauten kann von den minimalen Baumassen und Einrichtungen abgewichen werden.

3. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer

Artikel 44 Begriff

¹Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

²Sie wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Artikel 45 Anrechenbare Geschossflächen

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

Artikel 46 Wohn- und Arbeitsräume

¹Wohnräume 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.

²Arbeitsräume enthalten feste Arbeitsplätze des Gewerbes, der Industrie und der Dienstleistungsbetriebe. Es handelt sich insbesondere um Werkstätten, Fabrikationsräumlichkeiten, oberirdische Lagerräume, Büros, Praxisräume, Verkaufslokale und Räume, die zu solchen Zwecken verwendbar sind.

³Zu den Wohn- und Arbeitsräumen gehören auch Räume im Dachgeschoss, die ohne wesentliche bauliche Veränderungen als Wohn- oder Arbeitsräume umgenutzt werden können.

Artikel 47 Nicht anrechenbare Geschossflächen

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 Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehende gleiche 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) geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen;
- i) die Teilfläche in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen, soweit 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) Wintergärten und Windfänge bis zu 10 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung, soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen und nicht beheizt sind. Für lärmschutzbedingte Wintergärten kann diese Fläche bis 15 Prozent erhöht werden;
- m) Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte offene Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- n) offene rück- und vorspringende Balkone.

Artikel 48 Anrechenbare Grundstücksfläche

¹Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche jener Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone, die von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenützt sind. Die für die Erschliessung notwendige öffentliche Fahrbahn wird angerechnet.

²Hievon werden abgezogen:

- a) die Fläche der Parkplätze, die 1/3 der Pflichtparkplätze überschreiten und oberirdisch angelegt sind;
- b) projektierte Verkehrsanlagen, für die das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

³Wald und Gewässer sind keine anrechenbaren Grundstücksflächen.

Artikel 49 Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten

Um eine optimale Nutzung bestehender Bauvolumen von Gewerbebauten zu erreichen, kann die Baubehörde bei Um- und Ausbauten von Gebäuden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BZO rechtmässig bestehen, unter folgenden Voraussetzungen von der Einhaltung der vorgeschriebenen Ausnützungsziffer entbinden:

- a) Durch den Um- und Ausbau darf die äussere Form und Erscheinung des Gebäudes nicht oder nur unwesentlich verändert werden, sofern nicht eine eindeutige Verbesserung der allenfalls unbefriedigenden architektonischen Gestaltung erreicht wird;
- b) Die durch eine Mehrnutzung bedingten Fahrzeugabstell- und Umschlagflächen müssen in genügender Zahl vorhanden sein, ohne dass die Umgebungsgestaltung ungebührlich verschlechtert wird.

Artikel 50 Ausnützungstransport

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

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

³Der Ausnützungstransport ist im Grundbuch anzumerken.

Artikel 51 Zulässige Ausnützungsziffer

Die zulässige Ausnützungsziffer ergibt sich für jede einzelne Zone aus dem Anhang I, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 52 Ausnützungspflicht

Wer einen Neubau erstellen will, muss mit seinem Bauvorhaben eine Mindestausnützungsziffer erreichen. Diese ergibt sich für die einzelnen Zonen aus dem Anhang I, der Bestandteil der BZO ist. Ausnahmen sind in begründeten Fällen möglich.

4. Unterabschnitt: Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung

Artikel 53 Grundsatz

¹Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass für das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild eine gute Gesamtwirkung entsteht. Das gilt insbesondere auch für Reklamen, Anschriften, Antennen, Bemalungen und dergleichen.

²Zu berücksichtigen sind dabei namentlich die architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen, die Wahl des Baumaterials, die Stellung der Baukörper sowie die Gestaltung der Umgebung.

5. 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. Wo möglich und sinnvoll sind extensiv bewirtschaftete Grünflächen anzulegen.

²Im Baubewilligungsverfahren sind die Bepflanzung sowie alle weiteren, den ökologischen Ausgleich fördernden Elemente, wie Amphibienteiche, Hecken oder Trockensteinmauern, darzulegen.

³Die Baubehörde kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

⁴Bestehende Bäume und Baumgruppen sind möglichst zu erhalten. Ist das nicht zumutbar, kann die Baubehörde Ersatzpflanzungen verlangen.

⁵Für die Gestaltung der Gesamtanlage sind Grünflächen in angemessener Grösse, möglichst mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen, vorzusehen.

⁶Bestehende Vorgärten und der typische Baumbestand sind unter dem Vorbehalt anderweitiger öffentlicher oder überwiegender privater Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem möglichst wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Artikel 55 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹Abgrabungen, mit denen Untergeschosse freigelegt werden, sind nur gestattet, wenn sie ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

²Dauernde Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) innerhalb der Bauzone von max. 1 m ab gewachsenem Terrain sind zulässig, wenn dadurch das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert und der Nachbar in seinen Interessen nicht beeinträchtigt wird.

³Für 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.

⁴Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegenstehen. Aufschüttungen, die im Durchschnitt 1 m und absolut höchstens 1.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, haben den Grenzabstand für Unterniveaubauten einzuhalten.

⁵Aufschüttungen, die das Mass nach Absatz 4 überschreiten, haben den zonengemässen gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten.

⁶Stützmauern sind – sofern statisch möglich – als Natursteinmauern auszubilden.

Artikel 56 Entsorgungseinrichtungen

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

6. 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 Spielplätze

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

²Die Spielplatzfläche muss insgesamt mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

³Sind die erforderlichen Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Diese beträgt 25 Prozent der mutmasslichen Erstellungskosten. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

Artikel 59 Abstellplätze a) Grundsatz

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

²Massgeblich ist die Nutzungsart, wie sie mit dem Bauentscheid bewilligt worden ist.

³Für die Bemessung der Anzahl erforderliche Abstellplätze gilt:

- a) Wohnbauten: 1 Abstellplatz pro angefangene 100 m² Bruttogeschossfläche, mindestens jedoch ein Abstellplatz pro Wohnung.
- b) Weitere Nutzungen: Berechnung der Abstellplätze gemäss VSS-Norm SN 640281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen».

Artikel 60 b) bestehende Bauten und Anlagen

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

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

Artikel 61 c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen

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

²Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze tritt die Ersatzabgabe.

Artikel 62 d) Ersatzabgabe

¹Sind die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

²Die Ersatzabgabe ist für die Anzahl Parkplätze zu entrichten, von denen Erstellung der Pflichtige befreit ist. Die Abgabe beträgt pro Parkplatz Fr. 10'000.00. Die Höhe der Ersatzabgabe ist indexiert mit dem Zürcher Index für Wohnbaukosten 01.04.2016: 99.2 (Basis 01.04.2010:100 Punkte) Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

³Die Leistung von Ersatzabgaben begründet keinen Anspruch auf dauernd verfügbare öffentliche Parkplätze.

6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 63 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**

Artikel 64 Hinweis auf das PBG

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

Artikel 65 Bewilligungspflicht

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

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

³Eine Baubewilligung benötigt insbesondere, wer:

- a) ober- oder unterirdische Bauten oder Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b) den Zweck bestehender Bauten oder Anlagen ändert;
- c) bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- d) Mauern, Wände oder Einfriedungen über 1,50 m Höhe erstellt;
- e) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- f) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- g) Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- h) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen.

Artikel 66 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

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

²Es sind dies:

- a) Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind;
- c) reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten;
- d) geringfügige Bauvorhaben, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren;
- e) für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen.⁶

Artikel 67 Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 64 Absatz 2 Buchstabe d und e sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

Artikel 68 Bewilligungsverfahren

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 69 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.

⁶ Nachdem Artikel 62 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 70 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 71 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.

8. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 72 Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege⁷ anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

Artikel 73 Kosten und Gebühren

¹Wer eine Verfügung beantragt oder veranlasst, trägt die damit verbundenen amtlichen Kosten⁸ 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 Gebührenverordnung⁹ und dem Gebührenreglement¹⁰ und die Gebührenordnung der Gemeinde.

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

⁷ RB 2.2345

⁸ 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).

⁹ RB 3.2512

¹⁰ RB 3.2521

9. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 74 Hängige Baugesuche

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

Artikel 75 Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO vom 22. Mai 2017 wird aufgehoben.

Artikel 76 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 Einwohnergemeindeversammlung Bauen
Der Gemeindepräsident Andreas Gisler
Die Ratschreiberin Nicole Arnold

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Uri am 16. Dezember 2020.

Inkraftsetzung

Der Gemeinderat hat die Bau- und Zonenordnung auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Anhang I Zonentabelle

Zone	Artikel BZO	K	W2	W2A Biel	WG 2	I	OE	L
Anzahl Vollgeschosse	39	2	2	2	2			
Grenzabstand klein		-	4.0	4.0	4.0	-	-	
Grenzabstand gross		-	6.0	6.0	6.0			
Fassadenhöhe (FH) Giebelseitig	39	10.50	10.50	10.50	10.50	16.00		
Fassadenhöhe (FH) Traufseitig	39	7.50	7.50	7.50	7.50	11.00		
Ausnutzungsziffer Minimal	50 – 51	0.3	0.2	-	0.3			
Ausnutzungsziffer Maximal	50 – 51		0.4	-	0.45			
Min. – max. Baumasse in m ³ /m ² Landfläche						3.0 - 6.0		
Empfindlichkeitsstufe	31	III	II	II	III	IV	II	III

Anhang II Tabelle diverse Bauten

Arten	RFBG	Grenzabstand	Fassadenhöhe FH	FH giebelseitig
Kleinbauten 10 bis 45 m ²	Anhang 2.2	2.00	3.00	5.00
Kleinstbauten bis 10 m ²	Anhang 2.2.1	1.00	3.00	5.00
Anbauten bis 45 m ²	Anhang 2.3	3.50	3.00	5.00
Unterirdische Bauten	Anhang 2.4	1.00		
Unterniveaubauten	Anhang 2.5	3.50		

Anhang III Tabelle diverse Masse

	Masse in m	Grundlage
Grenzabstand gegenüber Verkehrsflächen	4.00	Art. 92 PBG
Waldabstand	20.00	Art. 93 >PBG
Gewässerabstand	6.00	Art. 91 PBG
Seeufer	20.00	Art. 94 PBG
Vorsprünge in Grenzabstand	Tiefe x Breite	1.00 x 2.00
Lichte Mindesthöhe für Wohnräume	2.30	Anhang 3.4 + 3.5 RFBG
Hinausragen Untergeschoss über massgebendes Terrain, max.	1.50	In Dachräumen auf mind. der Hälfte der Wohnfläche
		Im Schnitt höchstens 1 m

Anhang IV Kultur -und Schutzobjekte

KE Kultureinzelobjekte

Nr.	Objekt	Einstufung
KE.1204.01	Haus im Oberen Baumgarten	regional
KE.1204.02	Pfarrkirche St. Ida mit Friedhof, Ploderdächli und Beinhaus	regional
KE.1204.03	Bauernhaus Schwäntlen	lokal
KE.1204.04	Denkmal Pater Alberik Zwysig	lokal
KE.1204.05	Dynamitfabrik Isleten; Fabrikgebäude "Nobel"	lokal
KE.1204.06	Haus Gurgeli mit Bienenhaus und Brenni	lokal
KE.1204.07	Haus im Mätteli (Alte Post)	lokal
KE.1204.08	Haus im Unteren Baumgarten	lokal
KE.1204.09	Schulhaus	regional
KE.1204.10	Zwysighaus	regional

KG Kulturgebiete

Nr.	Objekt	Einstufung
KG.1204.02	Historischer Verkehrsweg Bauen - Seelisberg/Oberdorf	national
KG.1204.03	Historischer Verkehrsweg Unter Chohlrüti - Bauen	national
KG.1204.04	Historischer Verkehrsweg Seedorf - Treib, Abschnitt Vorder Bärschi bis Unter Chohlrüti	national
KG.1204.05	Historischer Verkehrsweg Reistweg im Dräierwald	regional
KG.1204.07	Historischer Verkehrsweg Seedorf - Isleten - Bauen, Verlauf auf Gemeindegebiet	regional

NO Naturobjekte

Nr.	Objekt	Einstufung	Beschreibung	a) Schutzziel b) Schutzmassnahmen c) Pflegemassnahmen
NO.1204.01	Föhrenbestände im Gebiet Secki, Gartli und Obweg	lokal	Föhrenbestände	a) Erhaltung und Förderung der Föhrenbestände. b) Bei Abgang von Bäumen ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung an Ort zu leisten. c) Keine.
NO.1204.03	Hecke Resti	lokal	Mehrteiliges Feldgehölz, teilweise auf Felsköpfen und Trockenmauern stockend.	a) Erhaltung und Aufwertung von arten- und strukturreichen Gehölzgruppen inkl. der Felsköpfe und Trockenmauern. b) Keine Veränderung der Gehölzfläche und der Trockenmauern. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Selektiver Unterhalt der artenreichen Feldgehölze. Förderung von Dornsträuchern und beerentragenden Gehölzarten. Schnitt der Krautsäume. Anlegen von Kleinstrukturen innerhalb der Gehölzgruppen.
NO.1204.05	Baumhecke Secki	lokal	Zweiteilige Baumhecke in steilem Bord, angrenzend an Margerwiese.	a) Erhaltung und Aufwertung der Baumhecke. Erhalt und Förderung eines extensiv genutzten, mindestens 3 m breiten Krautsaumes beidseits der Hecke. b) Keine Veränderung der Gehölzfläche. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Selektiver Unterhalt der artenreichen Baumhecke. Förderung von Dornsträuchern und beerentragenden Gehölzarten. Schnitt der Krautsäume. Anlegen von Kleinstrukturen innerhalb der Baumhecke.
NO.1204.07	Bachbegleitende Uferbestockung Tablet	lokal	Bachbegleitende Uferbestockung, welche mehrheitlich als Baumhecke ausgebildet ist und beidseits Unterbrüche aufweist.	a) Erhaltung und Aufwertung einer arten- und strukturreichen Uferbestockung. Erhalt und Förderung eines extensiv genutzten, mindestens 3m breiten Krautsaumes entlang der Uferbestockung. b) Keine Veränderung der Gehölzfläche. c) Selektiver Unterhalt der artenreichen Uferbestockung. Förderung von Dornsträuchern und beerentragenden Gehölzarten. Schnitt der Krautsäume. Anlegen von Kleinstrukturen innerhalb der Bestockung.
NO.1204.10	Bestand an exotischen Pflanzen	lokal	Im Dorf Bauen fällt die üppige Vegetation von Pflanzen südlicher Provenienz, vor allem Palmen und Bougainvillaeen (sog. Drillingsblumen), auf. Ebenso häufig zu finden sind Feigenbäume.	a) Der Bestand an exotischen Pflanzen in Bauen ist ein Sonderfall im Kanton Uri und grundsätzlich als "Kulturgebiet" von regionaler Bedeutung zu betrachten. Die Bepflanzung mit südlichen Arten ist jedoch massvoll zu halten bzw. zu erhalten. b) - c) Baumpflege.

LS Landschaftsschutzgebiete

Nr.	Objekt	Einstufung	Beschreibung	a) Schutzziel b) Schutzmassnahmen c) Pflegemassnahmen
LS.1204.01	Landschaft BLN-Gebiet Vierwaldstättersee	national	Teilraum Urnersee des BLN-Objektes Vierwaldstättersee auf Gemeindegebiet. Weitgehend ursprüngliche und natürliche Seen- und Berglandschaft im Zentrum der Schweiz mit einer Vielzahl an wertvollen geologischen Elementen und schutzwürdigen Lebensräumen wie wertvolle Waldgesellschaften, Trocken- und Feuchtbiotope sowie natürliche Ufer und Unterwasserlebensräume.	<p>a) Alle nach NHG und anderen relevanten Rechtsgrundlagen geschützten und/oder schutzwürdigen Biotope und Biotopelemente sowie weitere wertvolle Biotope sind in ihrem Bestand und ihrer Qualität zu erhalten, unter anderem die Flachmoore, Wildheuplängen und natürlichen Seeuferbereiche., die zahlreichen Tümpel+A31 zwischen den Rundhöckern, die in natürlicher Dynamik fliessenden Bäche, die Wasserfall und die intakte Schwemmebene am Obersee. Erhalt der die bäuerliche Kulturlandschaft prägenden Strukturen wie Hecken, Obstgärten, Einzelbäume, Trockenmauern oder markante Felsblöcke. Zu erhalten sind auch die geomorphologischen und geologischen Strukturen. Die Landschaft ist vor Veränderungen zu schützen, welche die Schönheit oder nationale Bedeutung beeinträchtigen. Schutz und Förderung von Lebensräumen seltener, gefährdeter und geschützter Tier- und Pflanzenarten. Erhalt der standortangepassten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>b) Erlass eines Schutzreglements über den ganzen Teilraum Urnersee, in welchem sämtliche Schutzmassnahmen, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, aber auch die Tourismus- und Freizeitnutzung detailliert geregelt werden; Abschluss von Naturschutzverträgen für die allfällig notwendige Bewirtschaftung und Nutzung der wertvollen Lebensräume und landschaftsprägenden Strukturen.</p> <p>c) Notwendige Pflegemassnahmen von schutzwürdigen Lebensräumen werden in Naturschutzverträgen geregelt.</p>
LS.1204.02	Landschaft mit Gehölzstrukturen Ober Walchtrig	regional	Landschaftsraum mit einer Vielzahl an Gehölz- und Steinstrukturen sowie Feuchtgebieten (Hangrieder) entlang Waldrand.	<p>a) Erhalt der Feuchtwiesen und des vorhandenen Strukturereichtums mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten.</p> <p>b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Schonung des Landschaftsbildes. Extensive Bewirtschaftung der Feuchtwiesen ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Bei Abgang von Heckenstrukturen, Obst- oder anderen Laubbäumen sowie bei Steinstrukturen ist eine gleichwertige Ersatzmassnahme an Ort zu leisten. Abschluss von Naturschutzverträgen.</p> <p>c) Unterhalt der Feuchtbiotope, Trockenmauern, Obstbäume und der Feldgehölze. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldändern.</p>
LS.1204.04	Landschaft mit Gehölzstrukturen Ried	regional	Landschaftsraum mit Obstbäumen, Feldgehölzen und Felsköpfen entlang Bachlauf.	<p>a) Erhalt der Obst- und anderen Einzelbäume, der Felsköpfe und der Ufervegetation.</p> <p>b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Schonung des Landschaftsbildes. Bei Abgang von Obstbäumen, sonstigen Gehölzstrukturen und der Ufervegetation ist eine gleichwertige Ersatzmassnahme an Ort zu leisten.</p> <p>c) Unterhalt der Obstbäume und der Feldgehölze.</p>
LS.1204.05	Landschaft Blihenhölzli	lokal	Coupiertes Landschaftsraum mit Obstbäumen, Feldgehölzen und einem markanten Felsblock.	<p>a) Erhalt der Obstbäume und der anderen Gehölzstrukturen sowie des Felskopfes.</p> <p>b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Schonung des Landschaftsbildes. Bei Abgang von Obstbäumen und sonstigen Gehölzstrukturen ist eine gleichwertige Ersatzmassnahme an Ort zu leisten.</p> <p>c) Unterhalt der Obstbäume und der Feldgehölze.</p>
LS.1204.06	Landschaft Unter Cholrütli	lokal	Coupiertes Landschaftsraum mit einer Fülle an Steinstrukturen, Obstbäumen und Feldgehölzen.	<p>a) Erhalt der vorhandenen Feldgehölze, Obstbäume, Felsblöcke und Steinhäufen.</p> <p>b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Schonung des Landschaftsbildes. Bei Abgang von Obstbäumen sowie sonstigen Gehölz- und Steinstrukturen ist eine gleichwertige Ersatzmassnahme an Ort zu leisten.</p> <p>c) Unterhalt der Obstbäume und sonstigen Gehölzstrukturen. Waldrandpflege.</p>
LS.1204.07	Obstgarten Resti	lokal	Obstgarten mit Bestand an verschiedenen Baumarten unterschiedlichen Alters.	<p>a) Erhalt und Förderung des Obstgartens.</p> <p>b) Schonung des Landschaftsbildes. Bei Abgang von Obstbäumen ist eine gleichwertige Ersatzmassnahme an Ort zu leisten.</p> <p>c) Unterhalt der Obstbäume.</p>
LS.1204.09	Landschaft mit Gehölzstrukturen Walchtrig	lokal	Landschaftsraum mit Obstbäumen, Schilfflächen und Trockenmauer.	<p>a) Erhalt der Feuchtwiesen, der Obstbäume und der Trockenmauer.</p> <p>b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Schonung des Landschaftsbildes. Extensive Bewirtschaftung der Feuchtwiesen ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Bei Abgang von Obst- oder anderen Laubbäumen sowie bei Steinstrukturen ist eine gleichwertige Ersatzmassnahme an Ort zu leisten. Abschluss von Naturschutzverträgen.</p> <p>c) Unterhalt der Obstbäume, der Schilfflächen (Schnittnutzung) und der Trockenmauer.</p>
LS.1204.10	Obstgarten Hostettli	lokal	Obstgarten mit lückigem Bestand an verschiedenen Baumarten unterschiedlichen Alters.	<p>a) Erhalt und Förderung des Obstgartens.</p> <p>b) Schonung des Landschaftsbildes. Bei Abgang von Obstbäumen ist eine gleichwertige Ersatzmassnahme an Ort zu leisten.</p> <p>c) Unterhalt der Obstbäume.</p>
LS.1204.11	Obstgarten Tablet	lokal	Obstgarten mit Bestand an verschiedenen Baumarten unterschiedlichen Alters.	<p>a) Erhalt und Förderung des Obstgartens.</p> <p>b) Schonung des Landschaftsbildes. Bei Abgang von Obstbäumen ist eine gleichwertige Ersatzmassnahme an Ort zu leisten.</p> <p>c) Unterhalt der Obstbäume.</p>
LS.1204.13	Obstgarten Blihenhölzli	lokal	Obstgarten mit Bestand an verschiedenen Baumarten unterschiedlichen Alters.	<p>a) Erhalt und Förderung des Obstgartens.</p> <p>b) Schonung des Landschaftsbildes. Bei Abgang von Obstbäumen ist eine gleichwertige Ersatzmassnahme an Ort zu leisten.</p> <p>c) Unterhalt der Obstbäume.</p>
LS.1204.14	Obstgarten Isleten	lokal	Obstgarten mit grossem Bestand an verschiedenen Baumarten.	<p>a) Erhalt und Förderung des Obstgartens.</p> <p>b) Schonung des Landschaftsbildes. Bei Abgang von Obstbäumen ist eine gleichwertige Ersatzmassnahme an Ort zu leisten.</p> <p>c) Unterhalt der Obstbäume.</p>
LS.1204.15	Obstgarten Gurgeli	lokal	Obstgarten mit Bestand an verschiedenen Baumarten unterschiedlichen Alters.	<p>a) Erhalt und Förderung des Obstgartens.</p> <p>b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche (ausgenommen ist das Entfernen von Bodensteinen.) Schonung des Landschaftsbildes. Bei Abgang von Obstbäumen ist eine gleichwertige Ersatzmassnahme an Ort zu leisten.</p> <p>c) Unterhalt der Obstbäume.</p>

NS Naturschutzgebiete

Nr.	Objekt	Einstufung	Beschreibung	a) Schutzziel b) Schutzmassnahmen c) Pflegemassnahmen
NS.1204.01	Trockenwiese Gärthi	national	Trockenwiese (Blaugrashalde, Halbtrockenrasen), bestehend aus drei Teilflächen, mit Gehölzstrukturen entlang Waldrand.	a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen. b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Offenhalten der Wiesen-/Weideflächen. Unterhalt der Gehölzstrukturen. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrändern.
NS.1204.03	Trockenwiese Rütli	lokal	Strukturreiche Trockenwiesen (mehreitlich Halbtrockenrasen), von Waldflächen umgeben, bestehend aus drei Teilflächen, mit Gehölzstrukturen und Trockenmauern.	a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen. b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Offenhalten der Wiesen-/Weideflächen. Unterhalt der Trockenmauern und Gehölzstrukturen. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrändern.
NS.1204.04	Trockenwiese südlich Walchtrig	lokal	Trockenwiese (mehreitlich Halbtrockenrasen) entlang Waldrand mit Bäumen und Sträuchern.	a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen. b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Offenhalten der Wiesenflächen. Unterhalt der Gehölzstrukturen. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrändern.
NS.1204.05	Trockenwiese Blihenhölzli	lokal	Trockenwiese (Halbtrockenrasen) entlang Waldrand (Ufergehölz) mit Trockenmauer, Lesesteinhaufen und Gehölzstrukturen.	a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen. b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Offenhalten der Wiesenfläche. Unterhalt der Trockenmauer, des Lesesteinhaufens und der Gehölzstrukturen. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrändern.
NS.1204.06	Trockenwiese Secki - Spicherstett	regional	Trockenwiesen (artenreiche Fettwiese, Halbtrockenrasen), umgeben von Waldflächen, bestehend aus zwei Teilflächen, mit Gehölzstrukturen.	a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen. b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Offenhalten der Wiesenflächen. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrand.
NS.1204.07	Trockenwiese unterhalb Huttegg	lokal	Trockenwiese (Halbtrockenrasen) entlang Waldrand mit Gehölzstrukturen.	a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen. b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Offenhalten der Wiesenfläche. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrand.
NS.1204.08	Trockenwiese Hofersmatt	regional	Trockenwiese (Pfeifengrasflur, Halbtrockenrasen) mit Gehölzstrukturen in Waldlichtung.	a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen. b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Offenhalten der Wiesenfläche. Pflege der Gehölzstrukturen innerhalb der Trockenwiese. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrand.
NS.1204.10	Trockenwiese Cholrütli	lokal	Strukturreiche Trockenwiese in steiler Hanglage mit Gehölzstrukturen, umgeben von Waldflächen.	a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen. b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Offenhalten der Wiesenfläche. Unterhalt der Feldgehölze. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrändern.
NS.1204.12	Trockenwiese Hinter Waldegg	lokal	Trockenwiese in steiler, coupierter Hanglage entlang Waldrand.	a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen. b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Offenhalten der Wiesenfläche. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrand.
NS.1204.13	Trockenwiese Furggelen	lokal	Trockenwiese in Waldlichtung mit Gehölzstrukturen.	a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen. b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages. c) Offenhalten der Wiesenfläche. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrand.

NS.1204.14	Naturschutzgebiet Schwäntlen	regional	Naturnahe Landschaftskammer mit Trockenwiesen, Amphibienlaichgebiet, Stein- und Gehölzstrukturen; zahlreiche seltene Tier- und Pflanzenarten; umgeben von Waldflächen.	<p>a) Ungeschmälierte Erhaltung der Landschaftskammer mit den vorhandenen schutzwürdigen Biotopen und Strukturelementen.</p> <p>b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung der Trockenwiesen ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages.</p> <p>c) Offenhalten der Wiesenflächen. Pflege des Amphibienbiotopes. Unterhalt der Trockenmauern und Feldgehölze. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrand.</p>
NS.1204.15	Extensive Feuchtwiese Wichel	lokal	Feuchtwiese mit einer Population von Natterzungen in Waldlichtung.	<p>a) Erhalt und Förderung des Zustandes als extensive Feuchtwiese mit Natterzungen; Förderung der Natterzunge.</p> <p>b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Keine Entwässerungen. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Abschluss von Naturschutzvertrag.</p> <p>c) Offenhalten der Wiesenfläche. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang den Waldändern. Umsetzung von spezifischen Fördermassnahmen für die Natterzunge.</p>
NS.1204.16	Trockenwiese Walchtrig	lokal	Trockenwiese entlang Waldrand.	<p>a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen.</p> <p>b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages.</p> <p>c) Offenhalten der Wiesenfläche. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrand.</p>
NS.1204.17	Trockenwiese Spicherstett	lokal	Trockenwiese mit kleinem Fliessgewässer, Obstbäumen und Feldgehölzen in Waldlichtung.	<p>a) Erhalt und Förderung des Zustandes als Trockenwiese mit den standorttypischen Tier- und Pflanzenarten und den Strukturen.</p> <p>b) Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Ausscheidung von Pufferzonen. Abschluss eines Naturschutzvertrages.</p> <p>c) Offenhalten der Wiesenfläche. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen entlang Waldrand. Gewässerunterhalt. Unterhalt der Obstbäume und der Feldgehölze.</p>
NS.1204.18	Stechpalmenbäume bei Bauerbachbrücke	lokal	Stechpalmenbäume zwischen oberer und unterer Bauerbrücke.	<p>a) Bestand erhalten.</p> <p>b) Bei Abgang von Bäumen ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung an Ort zu leisten.</p> <p>c) Unterhalt der Bäume.</p>

Inhaltsverzeichnis

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

- Artikel 1** Zweck und Geltungsbereich
- Artikel 2** Vorbehaltenes Recht

2. Kapitel: **ORGANISATION**

- Artikel 3** Einwohnergemeindeversammlung
- Artikel 4** Baubehörde a) Zusammensetzung
- Artikel 5** b) Aufgaben

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

- Artikel 6** Gliederung des Gemeindegebiets

2. Abschnitt: **Bauzonen**

- Artikel 7** Arten

1. Unterabschnitt: Kernzone

- Artikel 8** Zweck
- Artikel 9** Gestaltung
- Artikel 10** Bautyp A
- Artikel 11** Bautyp B

2. Unterabschnitt: Wohnzonen

- Artikel 12** Wohnzone W2
- Artikel 13** Wohnzone W2A Biel
- Artikel 14** Quartierrichtplan W2A Biel

3. Unterabschnitt: Wohn- und Gewerbezone

- Artikel 15** Wohn- und Gewerbezone 2

4. Unterabschnitt: Industriezone

- Artikel 16** Industriezone

5. Unterabschnitt: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Artikel 17** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

6. Unterabschnitt: Verkehrsflächen

- Artikel 18** Verkehrsflächen

3. Abschnitt: **Nichtbauzone**

- Artikel 19** Arten
- Artikel 20** Landwirtschaftszone
- Artikel 21** Reservezone

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

Artikel 22	Arten
Artikel 23	Schutzzonen a) Grundsatz
Artikel 24	b) lokale Naturschutzzone
Artikel 25	c) lokale Landschaftsschutzzone
Artikel 26	d) Inventar historische Verkehrswege
Artikel 27	Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten
Artikel 28	Zone mit Quartier oder Quartiergestaltungsplanpflicht
Artikel 29	Gefahrenzone
Artikel 30	Gewässerraumzone

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

Artikel 31	Zuordnung
-------------------	-----------

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

Artikel 32	Hinweis auf das PBG
Artikel 33	Quartiergestaltungsplan

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

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 34	Hinweis auf das PBG
-------------------	---------------------

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

1. Unterabschnitt: Hinweise auf das übergeordnete Recht

Artikel 35	Zweitwohnungen
Artikel 36	Grenz- und Gebäudeabstand
Artikel 37	Abstandsvorschriften
Artikel 38	Baubegriffe und Messweisen
Artikel 39	Stand der Technik

2. Unterabschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

Artikel 40	Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl
Artikel 41	Mehrlängenzuschlag
Artikel 42	Dachaufbauten
Artikel 43	Minimale Baumasse und Einrichtungen

3. Unterabschnitt: **Ausnützungsziffer**

Artikel 44	Begriff
Artikel 45	Anrechenbare Geschossflächen
Artikel 46	Wohn- und Arbeitsräume
Artikel 47	Nicht anrechenbare Geschossflächen
Artikel 48	Anrechenbare Grundstücksfläche
Artikel 49	Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten
Artikel 50	Ausnützungstransport
Artikel 51	Zulässige Ausnützungsziffer
Artikel 52	Ausnützungspflicht

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

Artikel 53 Grundsatz

5. Unterabschnitt: **Umgebungsgestaltung**

Artikel 54 Grundsatz

Artikel 55 Abgrabungen und Aufschüttungen

Artikel 56 Entsorgungseinrichtungen

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

Artikel 57 Hindernisfreies Bauen

Artikel 58 Spielplätze

Artikel 59 Abstellplätze a) Grundsatz

Artikel 60 b) bestehende Bauten und Anlagen

Artikel 61 c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen

Artikel 62 d) Ersatzabgabe

7. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 63 Hinweis auf das PBG

7. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

Artikel 64 Hinweis auf das PBG

Artikel 65 Bewilligungspflicht

Artikel 66 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Artikel 67 Meldepflicht

Artikel 68 Bewilligungsverfahren

Artikel 69 Projektänderungen

Artikel 70 Formlose Anfrage

Artikel 71 Baukontrolle

8. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 72 Rechtspflege

Artikel 73 Kosten und Gebühren

9. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 74 Hängige Baugesuche

Artikel 75 Aufhebung bisherigen Rechts

Artikel 76 Genehmigung und Inkrafttreten