



**EINWOHNERGEMEINDE BÜRGLEN**

---

# **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2013-786 R-362-30 am  
10. Dezember 2013 genehmigt.

25. April 2013



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Kapitel:</b>	<b>ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT</b> .....	<b>7</b>
<b>Artikel 1</b>	Zweck und Geltungsbereich .....	7
<b>Artikel 2</b>	Vorbehaltenes Recht .....	7
<b>2. Kapitel:</b>	<b>ORGANISATION</b> .....	<b>7</b>
<b>Artikel 3</b>	Gemeindeversammlung .....	7
<b>Artikel 4</b>	Baubehörde a) Zusammensetzung und Wahl .....	7
<b>Artikel 5</b>	b) Aufgaben .....	7
<b>3. Kapitel:</b>	<b>NUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Abschnitt:</b>	<b>Zonenarten</b> .....	<b>8</b>
<b>Artikel 6</b>	Gliederung des Gemeindegebiets .....	8
<b>2. Abschnitt:</b>	<b>Bauzonen</b> .....	<b>8</b>
<b>Artikel 7</b>	Arten .....	8
1. Unterabschnitt:	<b>Kernzone</b> .....	9
<b>Artikel 8</b>	Zweck und Nutzweise .....	9
<b>Artikel 9</b>	Kernzonenplan .....	9
<b>Artikel 10</b>	Bautyp A .....	9
<b>Artikel 11</b>	Bautyp B .....	9
<b>Artikel 12</b>	Bautyp C .....	10
<b>Artikel 13</b>	Grundmasse .....	10
<b>Artikel 14</b>	Massgebendes Strassenniveau .....	10
<b>Artikel 15</b>	Grössere An- und Nebenbauten .....	10
<b>Artikel 16</b>	Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP) .....	11
<b>Artikel 17</b>	Dachgestaltung .....	11
<b>Artikel 18</b>	Umgebungsgestaltung .....	11
<b>Artikel 19</b>	Ausnahmen .....	11
2. Unterabschnitt:	<b>Wohnzonen</b> .....	12
<b>Artikel 20</b>	Wohnzonen W1, W2, W3, WL: .....	12
3. Unterabschnitt:	<b>Gemischte Zonen</b> .....	12
<b>Artikel 21</b>	Wohn- und Gewerbezone .....	12
4. Unterabschnitt:	<b>Arbeitszonen</b> .....	12
<b>Artikel 22</b>	Gewerbezone .....	12
<b>Artikel 23</b>	Industriezone .....	12
5. Unterabschnitt:	<b>Tourismuszone</b> .....	13
<b>Artikel 24</b>	Nutzweise und Gestaltung .....	13
<b>Artikel 25</b>	Dach- und Umgebungsgestaltung .....	13
6. Unterabschnitt:	<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b> .....	14
<b>Artikel 26</b>	Zweck und Nutzweise .....	14
7. Unterabschnitt:	<b>Freihaltezone</b> .....	14
<b>Artikel 27</b>	Freihaltezone .....	14
8. Unterabschnitt:	<b>Verkehrsflächen</b> .....	14
<b>Artikel 28</b>	Verkehrsflächen .....	14
<b>3. Abschnitt:</b>	<b>Nichtbauzonen</b> .....	<b>15</b>
<b>Artikel 29</b>	Arten .....	15
<b>Artikel 30</b>	Landwirtschaftszone .....	15
<b>Artikel 31</b>	Reservezone (RZ) .....	15

<b>4. Abschnitt:</b>	<b>Weitere Zonen</b> .....	<b>15</b>
<b>Artikel 32</b>	Weitere Zonen oder lokale Schutzobjekte .....	15
<b>Artikel 33</b>	a) Grundsatz .....	16
<b>Artikel 34</b>	b) Naturschutzzone lokal (NSI) .....	16
<b>Artikel 35</b>	c) Landschaftsschutzzone lokal (LSI) .....	17
<b>Artikel 36</b>	d) Historische Verkehrswege .....	17
<b>Artikel 37</b>	Zone für Wintersport (WS) .....	18
<b>Artikel 38</b>	Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungspflicht .....	18
<b>Artikel 39</b>	Lärmschutzvorbehalt .....	18
<b>Artikel 40</b>	Gefahrenzone.....	19
<b>Artikel 41</b>	Gewässerraumzone .....	19
<b>Artikel 42</b>	lokale Schutzobjekte: Kulturobjekte und Naturobjekte .....	19
<b>5. Abschnitt:</b>	<b>Empfindlichkeitsstufen</b> .....	<b>19</b>
<b>Artikel 43</b>	Zuordnung.....	19
<b>4. Kapitel:</b>	<b>WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND DIE ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>19</b>
<b>Artikel 44</b>	Hinweis auf das PBG.....	19
<b>Artikel 45</b>	Quartierplan und Quartiergestaltungsplan .....	20
<b>5. Kapitel:</b>	<b>ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>20</b>
<b>1. Abschnitt:</b>	<b>Kantonale Bauvorschriften</b> .....	<b>20</b>
<b>Artikel 46</b>	Hinweis auf das PBG.....	20
<b>2. Abschnitt:</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften Gemeinde</b> .....	<b>20</b>
1. Unterabschnitt:	<b>Hinweise auf das übergeordnete Recht</b> .....	20
<b>Artikel 47</b>	Grenz- und Gebäudeabstand.....	20
<b>Artikel 48</b>	Abstandsvorschriften .....	20
<b>Artikel 49</b>	Baubegriffe und Messweisen .....	20
<b>Artikel 50</b>	Stand der Technik.....	20
2. Unterabschnitt:	<b>Ausmass von Gebäuden</b> .....	21
<b>Artikel 51</b>	Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschoszahl .....	21
<b>Artikel 52</b>	Dachaufbauten .....	21
<b>Artikel 53</b>	Minimale Baumasse und Einrichtungen .....	21
<b>Artikel 54</b>	Kleinbauten, Kleinstbauten .....	21
<b>Artikel 55</b>	Anbauten.....	21
<b>Artikel 56</b>	Unterniveaubauten.....	21
<b>Artikel 57</b>	Vorspringende Gebäudeteile.....	21
<b>Artikel 58</b>	Gesamthöhe und Fassadenhöhe .....	22
<b>Artikel 59</b>	Kniestockhöhe, lichte Höhe und Geschosshöhe.....	22
<b>Artikel 60</b>	Untergeschoss .....	22
<b>Artikel 61</b>	Attikageschoss .....	22
3. Unterabschnitt:	<b>Grenzabstand</b> .....	22
<b>Artikel 62</b>	Begriff und Inhalt.....	22
<b>Artikel 63</b>	Mehrlängenzuschlag .....	22
<b>Artikel 64</b>	Verminderte Grenzabstände .....	22
4. Unterabschnitt:	<b>Gemeinsame Bestimmungen für den Grenz- und Gebäudeabstand</b> .....	23
<b>Artikel 65</b>	Vorbehalt kantonaler Abstandsvorschriften .....	23
5. Unterabschnitt:	<b>Ausnutzungsziffer</b> .....	23
<b>Artikel 66</b>	Ausnutzungsziffer .....	23
<b>Artikel 67</b>	Anrechenbare Bruttogeschossfläche .....	24
<b>Artikel 68</b>	Dachgeschoss.....	24
<b>Artikel 69</b>	Anrechenbare Landfläche.....	25
<b>Artikel 70</b>	Rechtliche Sicherung.....	25

<b>Artikel 71</b>	Ausnützungspflicht.....	25
6. Unterabschnitt:	<b>Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung</b> .....	25
<b>Artikel 72</b>	Allgemeine Gestaltungsforderungen.....	25
<b>Artikel 73</b>	Erhöhte Gestaltungsanforderungen .....	26
7. Unterabschnitt:	<b>Umgebungsgestaltung</b> .....	26
<b>Artikel 74</b>	Grundsatz.....	26
<b>Artikel 75</b>	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	26
<b>Artikel 76</b>	Stützmauern und Böschungen.....	27
<b>Artikel 77</b>	Entsorgungseinrichtungen .....	27
<b>Artikel 78</b>	Schneefänger .....	27
<b>Artikel 79</b>	Düngerhafen, Lagerplätze, Abfälle, Autofriedhöfe .....	27
8. Unterabschnitt:	<b>Weitere Bauvorschriften der Gemeinde</b> .....	27
<b>Artikel 80</b>	Hindernisfreies Bauen .....	27
<b>Artikel 81</b>	Spiel- und Ruheflächen .....	28
<b>Artikel 82</b>	Abstellplätze.....	28
<b>Artikel 83</b>	Bestehende Bauten und Anlagen .....	28
<b>Artikel 84</b>	Abweichungen aus öffentlichen Interessen.....	29
<b>Artikel 85</b>	Ersatzabgabe.....	29
<b>6. Kapitel:</b>	<b>AUSNAHMEN</b> .....	<b>29</b>
<b>Artikel 86</b>	Hinweis auf das PBG. ....	29
<b>7. Kapitel:</b>	<b>BAUBEWILLIGUNG</b> .....	<b>29</b>
<b>Artikel 87</b>	Hinweis auf das PBG.....	29
<b>Artikel 88</b>	Bewilligungspflicht.....	30
<b>Artikel 89</b>	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen.....	31
<b>Artikel 90</b>	Meldepflicht.....	31
<b>Artikel 91</b>	Bewilligungsverfahren .....	31
<b>Artikel 92</b>	Projektänderungen .....	31
<b>Artikel 93</b>	Formlose Anfrage .....	31
<b>Artikel 94</b>	Vorentscheid .....	31
<b>Artikel 95</b>	Einsprachen.....	32
<b>8. Kapitel:</b>	<b>KONTROLLE</b> .....	<b>32</b>
<b>Artikel 96</b>	Baukontrolle (Artikel 72 MBO).....	32
<b>9. Kapitel:</b>	<b>RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN</b> .....	<b>32</b>
<b>Artikel 97</b>	Rechtspflege.....	32
<b>Artikel 98</b>	Kosten und Gebühren .....	33
<b>10. Kapitel:</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	<b>33</b>
<b>Artikel 99</b>	Hängige Baugesuche .....	33
<b>Artikel 100</b>	Aufhebung Bisherigen Rechts.....	33
<b>Artikel 101</b>	Genehmigung und Inkrafttreten .....	33
<b>A 1</b>	<b>ANHANG 1</b> .....	<b>34</b>
<b>A 1.1</b>	<b>Änderungen Begriffe und Anpassung Grundmasse</b> .....	<b>34</b>
<b>A 1.2</b>	<b>Tabelle diverse Bauten</b> .....	<b>35</b>
<b>A 1.3</b>	<b>Tabelle diverse Masse</b> .....	<b>35</b>

<b>A 2</b>	<b>ANHANG 2 .....</b>	<b>36</b>
<b>R</b>	<b>Richtlinien zu Baugesuchen.....</b>	<b>36</b>
<b>R1</b>	Inhalt .....	36
<b>R2</b>	Beilagen .....	36
<b>R3</b>	Pläne Hochbauten.....	37
<b>R4</b>	Pläne übrige Bauten .....	37
<b>R5</b>	Pläne Umbauten.....	37
<b>R6</b>	Zusätzliche Pläne und Unterlagen .....	37
<b>R7</b>	Baugesuch Werkanschlüsse .....	38
<b>R8</b>	Baugesuch Bauinstallationen .....	38
<b>R9</b>	Vorbescheid38	
<b>R10</b>	Profile .....	38
<b>A 3</b>	<b>ANHANG 3 .....</b>	<b>39</b>
	<b>Lärmschutz Farb .....</b>	<b>39</b>
	<b>Lärmschutz Schilligmatte .....</b>	<b>39</b>
	<b>Ausnützung .....</b>	<b>40</b>
	<b>GLOSSAR.....</b>	<b>41</b>

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

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

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

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

### **Artikel 2** Vorbehaltenes Recht

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

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

- a) die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB);
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH);
- c) das PBG;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG<sup>1</sup>.

## 2. Kapitel: **ORGANISATION**

### **Artikel 3** Gemeindeversammlung

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

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

### **Artikel 4** Baubehörde a) Zusammensetzung und Wahl

<sup>1</sup> Die Baubehörde ist die Baukommission. Die Baukommission wird für eine Amtsdauer von 2 Jahren an der Urne gewählt.

<sup>2</sup> Die Baukommission besteht aus dem Präsidium und 4 Mitgliedern. Der Gemeinderat bestimmt das Sekretariat. Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.

### **Artikel 5** b) Aufgaben

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

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

---

<sup>1</sup> RB 40.1115

<sup>2</sup> siehe Artikel 42 PBG

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

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

##### **Artikel 6** Gliederung des Gemeindegebiets

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

<sup>2</sup> Die Zonen sind im Kernzonenplan 1:1'000 sowie in den Zonenplänen 1:2'000 und 1:10'000 festgesetzt. Die Nutzungspläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung.

<sup>3</sup> Nutzungsplanwiedergaben in verkleinertem Massstab sind nicht rechtsverbindlich.

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

##### **Artikel 7** Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzone (K);
- b) Wohnzone (W);
- c) Wohn- und Gewerbezone (WG);
- d) Gewerbezone (GE);
- e) Industriezone (I);
- f) Tourismuszone (TZ);
- g) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- h) Freihaltezone (FZ);
- i) Verkehrsflächen (VF);



## 1. Unterabschnitt: **Kernzone**

### **Artikel 8** Zweck und Nutzweise

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

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

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen haben sich in 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.

<sup>4</sup> Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Baubewilligung für eine neue Bebauung vorliegt oder wenn sich zeigt, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

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

### **Artikel 9** Kernzonenplan

<sup>1</sup> Der Kernzonenplan Mst. 1:1'000 mit den dazugehörigen Bestimmungen in dieser Bau- und Zonenordnung zeigt die zulässige bauliche Nutzung auf.

<sup>2</sup> Der Kernzonenplan ist Bestandteil des Nutzungsplans und grundeigentümergebunden.

### **Artikel 10** Bautyp A

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan als Bautyp A bezeichneten Gebäude dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Schutzobjekte.

<sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes liegt.

### **Artikel 11** Bautyp B

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan als Bautyp B bezeichneten Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut, renoviert oder durch Neubauten ersetzt werden.

<sup>2</sup> Für Neubauten mit Volumenvergrößerung sind die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen und die Grundmasse nach Artikel 13 einzuhalten.

## Artikel 12 Bautyp C

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan als Bautyp C bezeichneten Gebäude umfassen die übrigen Gebäude sowie zusätzlich erwünschte und erlaubte Neubauten (Neubauten und Ersatz bestehender Gebäude).

<sup>2</sup> Die ungefähre Lage für Neubauten ergibt sich durch die im Kernzonenplan dargestellte Kreissignatur.

<sup>3</sup> Die maximale Gebäudegrundfläche ist durch die Masszahl innerhalb der im Kernzonenplan dargestellten Kreissignatur festgelegt.

<sup>4</sup> Die Bauten haben sich in Form und Erscheinung gut ins traditionelle Strassen- und Ortsbild einzufügen.

## Artikel 13 Grundmasse

<sup>1</sup> Für die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Objekte (3 VG) gelten die Grundmasse für die W3; für die übrigen Objekte gelten die Grundmasse für die W2:

Vollgeschosszahl	3	2
Fassadenhöhe	11.00 m	8.00 m
Gesamthöhe	15.00 m	12.00 m
minimaler Grenzabstand (Grundabstand)	3 m	3 m

<sup>2</sup> Der Ausbau des Dachgeschosses ist innerhalb des Volumens gestattet.

## Artikel 14 Massgebendes Strassenniveau

Bei dem im Kernzonenplan besonders bezeichneten, massgebenden Strassenniveau werden die Fassaden- und Gesamthöhen für die betreffende Parzelle vom Strassenniveau aus in Fassadenmitte gemessen.

## Artikel 15 Grössere An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> Im Kernzonenplan sind die bestehenden grösseren An- und Nebenbauten bezeichnet. Die bezeichneten Bauten dürfen innerhalb der bisherigen Grundrissabmessungen neu- und umgebaut werden. Bei Neubauten dürfen die Überbauungsmasse gemäss Absatz 2 nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Weitere An- und Nebenbauten sind innerhalb der Kernzone gestattet, wenn sie:

- zum Hauptbau in untergeordneter Stellung stehen;
- sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen;
- die Freiräume nicht ungebührlich beeinträchtigen;
- maximal die folgende Grösse aufweisen:
  - Grundfläche 60 m<sup>2</sup>
  - Fassadenhöhe 4 m
  - Gesamthöhe 5 m

**Artikel 16** Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP)

Die QGP haben folgende Bedingungen zu erfüllen:

- Die Überbauung des Areals ist gesamthaft zu planen. Sie muss einheitlich gestaltet sein und mit der umliegenden Bebauung in guter Beziehung stehen.
- Für die Dach- und Fassadengestaltung gelten die nachfolgenden Bestimmungen.
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zusammenzufassen und nach Möglichkeit unterirdisch anzulegen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen (Umgebungsgestaltung).

**Artikel 17** Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dachneigung und Dachform müssen sich dem vorhandenen Gesamtbild anpassen. Die Dächer sind mit Tonziegeln oder Eternitschiefer einzudecken.

<sup>2</sup> Für eingeschossige Anbauten können Flachdächer ausnahmsweise bewilligt werden, sofern sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte können bei guter architektonischer Einpassung in das Ortsbild bewilligt werden. Sie dürfen zusammen 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Lukarnen sind mit Sattel-, Walm- oder Schleppdach auszubilden und mit Ziegeln oder Eternitschiefer einzudecken.

<sup>4</sup> Dachflächenfenster dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Insbesondere müssen sich Einfassungen, Rahmen und allfällige Lamellenstoren in der Farbe dem Ziegelmateriale anpassen.

**Artikel 18** Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Stützmauern sind möglichst zu vermeiden. Wo sie unumgänglich sind, sind sie in Ausmass, Form und Material so zu gestalten, dass sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Strassen, Wege, Plätze und daran anschliessende Vorplätze sind der Geländeform anzupassen.

<sup>3</sup> Wege, Plätze und daran anschliessende Vorplätze müssen in Naturstein oder Betonpflasterung ausgeführt werden.

**Artikel 19** Ausnahmen

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

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

## 2. Unterabschnitt: **Wohnzonen**

### **Artikel 20** Wohnzonen W1, W2, W3, WL:

- <sup>1</sup> Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen.
- <sup>2</sup> Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.
- <sup>3</sup> Die Zahlen W1 bis W3 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.
- <sup>4</sup> In der Wohnzone im Landschaftsgebiet (WL) ist der bisherige Bestand der bestehenden Ausnützung für Renovationen und Ersatzbauten gewährleistet. Die Baukommission kann eine angemessene Erweiterung des bestehenden Bauvolumens bewilligen.

## 3. Unterabschnitt: **Gemischte Zonen**

### **Artikel 21** Wohn- und Gewerbezone

- <sup>1</sup> In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.
- <sup>2</sup> Die Zahlen WG2 bis WG4 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.
- <sup>3</sup> Der Gewerbebonus dient zur Förderung und Erhaltung des Gewerbeanteils in der Wohn- und Gewerbezone. Der Gewerbebonus kann beansprucht werden, wenn mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden. Der Gewerbebonus beträgt 0.05 bei einem Gewerbeanteil von mind. 10 % und erhöht sich linear bis max. 0.20 bei einem Gewerbeanteil von 30 % und grösser.

## 4. Unterabschnitt: **Arbeitszonen**

### **Artikel 22** Gewerbezone

- <sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> Bürobauten sind gestattet.
- <sup>3</sup> Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

### **Artikel 23** Industriezone

- <sup>1</sup> In der Industriezone sind nur Bauten zulässig, die unmittelbar gewerblichen und industriellen Betrieben dienen, einschliesslich betriebszugehörige Gebäude wie Büros, Kantinen und Wohlfahrtseinrichtungen. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -Inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.
- <sup>2</sup> Für die Industriezone im Eigentum der Eidgenossenschaft gelten ebenfalls die Vorschriften dieser Bau- und Zonenordnung, soweit diese nicht durch Spezialrecht wegbedungen sind.
- <sup>3</sup> In der Industriezone bestehen keine besonderen Bauvorschriften. Geschosshöhe, Ausnützung, Abstände usw. werden durch die Baukommission im Einzelfall je nach Art und Grösse des Betriebes in Rücksicht auf die öffentlichen und nachbarlichen Interessen festgelegt.

## 5. Unterabschnitt: **Tourismuszone**

### **Artikel 24** Nutzweise und Gestaltung

<sup>1</sup> In der Tourismuszone sind Bauten und Anlagen, wie Sport- und Freizeitanlagen, Hotels, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie touristische Servicestationen zulässig.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -Inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

<sup>3</sup> Die Bauten sind dem Hanggefälle anzupassen.

<sup>4</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das mögliche Minimum zu beschränken. Böschungen sind unauffällig anzulegen. Stützmauern dürfen höchstens 1.20 m sichtbar sein und müssen in Natursteinmauerwerk erstellt oder begrünt werden.

### **Artikel 25** Dach- und Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Es sind nur Satteldächer gestattet. Für Anbauten kann die Baukommission Pultdächer bewilligen.

<sup>2</sup> Die Sparrenneigung der Dächer darf nicht kleiner als 25° und nicht grösser als 40° sein (90° Teilung).

<sup>3</sup> Die Dachfirste müssen in der Hangrichtung (firstständig) verlaufen.

Die Dächer müssen mit Eternitschieferplatten oder mit Ziegeln eingedeckt werden.

<sup>4</sup> Liegende Dachfenster von höchstens 1.30 m<sup>2</sup> Ausmass sind gestattet. Die Einfassungen und Rahmen dieser Fenster sind in Kupfer auszuführen oder in der Farbe der Dachhaut zu streichen.

<sup>5</sup> Ausser einfachen Viehschutzzäunen dürfen keine Einfriedungen erstellt werden.

Sie sind vor Wintereinbruch zu entfernen oder umzulegen.

<sup>6</sup> Nebst den üblichen Anforderungen sind beim Baugesuch verbindliche Angaben über Fasadenelemente, Art der Bedachung und Aussenfarben zu machen.

## 6. Unterabschnitt: **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

### **Artikel 26** Zweck und Nutzweise

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

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

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

<sup>4</sup> Nutzung, Geschosshöhe, Ausnützung usw. sind von der Baukommission im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

## 7. Unterabschnitt: **Freihaltezone**

### **Artikel 27** Freihaltezone

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

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

<sup>3</sup> Die Bebauung ist so gering wie möglich zu halten.

## 8. Unterabschnitt: **Verkehrsflächen**

### **Artikel 28** Verkehrsflächen

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

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

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

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

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

#### **Artikel 29** Arten

Als Nichtbauzonen gelten:

- a) Landwirtschaftszonen
- b) Reservezone (RZ)

#### **Artikel 30** Landwirtschaftszone

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

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

#### **Artikel 31** Reservezone (RZ)

<sup>1</sup> Die Reservezone umfasst das Gebiet ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen:

- a) Dass keiner bestimmten Nutzung zugewiesen werden kann;  
oder
- b) Dessen Nutzung noch nicht bekannt ist.

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

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

#### **Artikel 32** Weitere Zonen oder lokale Schutzobjekte

Als weitere Zonen oder lokale Schutzobjekte gelten:

- a) Schutzzonen;
- b) Zone für Wintersport (WS);
- c) Zone mit Quartierplan - oder Quartiergestaltungsplanpflicht;
- d) Gefahrenzonen
- e) Gewässerraumzone

**Artikel 33** a) Grundsatz

<sup>1</sup> Schutzzonen dienen dem Schutz von:

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

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

<sup>3</sup> Rechtskräftige nationale und regionale Natur- und Landschaftsschutzzonen, für die der Bund bzw. der Kanton zuständig ist, sind im Nutzungsplan zur Information aufgeführt.

**Artikel 34** b) Naturschutzzone lokal (NSL)

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

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

<sup>3</sup> Notwendige Infrastrukturanlagen sind zulässig, sofern sie dem Schutzziel der Zone nicht widersprechen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügungen oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Schutzzumfang im Einzelnen.



**Artikel 35** c) Landschaftsschutzzone lokal (LSI)

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone (LSI) ist anderen Nutzungen überlagert. Sie dient der Erhaltung schöner, typischer, vielfältiger und naturkundlich wertvoller Landschaften, die auch als strukturreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen wichtig sind; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist in diesem Rahmen gewährleistet.

<sup>2</sup> Elemente, die den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägen, sind in ihrem Bestand zu erhalten. Dazu gehören namentlich Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe usw. Veränderungen von Geländeformen und Bachläufen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderats gestattet.

<sup>3</sup> Bestehende 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.

<sup>4</sup> Im Übrigen sind Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung, gemessen am Schutzziel, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

**Artikel 36** d) Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Sind Eingriffe welche die Schutzziele beeinträchtigen unter Abwägung aller Interessen unvermeidlich, so müssen sie sich auf ein Mindestmass beschränken.

<sup>4</sup> Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen nach Absatz 2 und 3 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 37** Zone für Wintersport (WS)

<sup>1</sup> Die Zone für Wintersport (WS) bezweckt, Skisportaktivitäten, namentlich Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittenbahnen, zu sichern und offen zu halten.

<sup>2</sup> Die Zone für Wintersport ist anderen Nutzungen überlagert. Sie darf von allen Personen zur Ausübung der Wintersportarten benutzt werden.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Einfriedungen und Pflanzungen, die den Wintersport beeinträchtigen oder die Pistenfahrzeuge behindern, sind nicht gestattet. Im Winter sind Einfriedungen und Viehzäune zu entfernen oder umzulegen.

<sup>4</sup> Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

### **Artikel 38** Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungspflicht<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Als Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht gelten zusammenhängende Teilgebiete, deren Überbauung und Erschliessung der Landschaft oder der Siedlung besonders angepasst werden sollen oder die für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (wie Hanglagen, Kuppen, Ortskerne, grössere Neubaugebiete).<sup>2</sup>

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

### **Artikel 39** Lärmschutzvorbehalt

<sup>1</sup> Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Lärmschutzvorbehalt, sind nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont und/oder erschlossen worden. Diese Gebiete gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens respektive im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird.

<sup>3</sup> Im Anhang befinden sich die Anforderungen an den Lärmschutz für die einzelnen lärmbelasteten Gebiete.

---

<sup>1</sup>Nach Artikel 52 Absatz 4 PBG müssen Quartiergestaltungspläne und Quartierpläne von Sonderbauvorschriften begleitet sein, Im Rahmen von Artikel 53 dürfen sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen.

<sup>2</sup>Gegenüber Artikel 39 PBG leicht abgeändert

## **Artikel 40** Gefahrenzone

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

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

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

## **Artikel 41** Gewässerraumzone

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

## **Artikel 42** lokale Schutzobjekte: Kulturobjekte und Naturobjekte

Die im Nutzungsplan bezeichneten lokalen Kulturobjekte und lokalen Naturobjekte sind im Nutzungsplan lediglich als orientierender Planinhalt dargestellt. Der rechtsverbindliche Schutz erfolgt durch einzelne Verfügungen gemäss Gesetz über den Natur- und Heimatschutz.

### 5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

## **Artikel 43** Zuordnung

Der Nutzungsplan und Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung<sup>1</sup>. Diese Zuordnung ist im Nutzungsplan enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

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

## **Artikel 44** 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).

---

<sup>1</sup> LSV; SR 814.41

## **Artikel 45** Quartierplan und Quartiergestaltungsplan

<sup>1</sup> Der 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 2 und die Beibehaltung des Nutzungszweckes.

<sup>2</sup> Für die Beurteilung von Quartiergestaltungsplänen kann sich der Gemeinderat auf ein neutrales Fachgutachten stützen, wobei folgende Gesichtspunkte speziell zu berücksichtigen sind:

- a) Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- b) kubische Gliederung
- c) Lage, Zweckbestimmung und Umfang der Freiflächen
- d) Wohnhygiene und Gebrauchswerte der Wohnungen
- e) Lösung des externen und internen Verkehrs

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

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

#### **Artikel 46** Hinweis auf das PBG

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

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

#### 1. Unterabschnitt: **Hinweise auf das übergeordnete Recht**

#### **Artikel 47** Grenz- und Gebäudeabstand

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

#### **Artikel 48** Abstandsvorschriften

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

#### **Artikel 49** 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 50** 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 51** Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl

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

### **Artikel 52** Dachaufbauten

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

### **Artikel 53** Minimale Baumasse und Einrichtungen

<sup>1</sup> Treppenläufe, Korridore, Laubengänge und dergleichen, die der Erschliessung von mehr als einer Wohnung dienen, müssen mindestens 1,20 m breit sein.

<sup>2</sup> Es sind wohnungszugehörige Nebenräume wie Estrich-, Keller-, Abstellräume von mindestens 8 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen, bei Wohnungen ab 4 Zimmern mindestens 10 m<sup>2</sup>.

### **Artikel 54** Kleinbauten, Kleinstbauten

<sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die eine Grundfläche von 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 4.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen.

<sup>2</sup> Kleinstbauten sind Kleinbauten, deren Grundfläche höchstens 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 3.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 3.50 m aufweisen.

### **Artikel 55** Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 4.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen.

Sie dürfen in ihrer Grundfläche nicht grösser sein als 50 % der Grundfläche des Hauptgebäudes.

### **Artikel 56** Unterniveaubauten

Das zulässige Durchschnittemass für das Hinausragen der Unterniveaubauten (b) beträgt höchstens 1.00 m und der Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Unterniveaubauten-Decke (UNB-Decke) (f) beträgt max. 3.00 m (siehe dazu Ziffer 2.5 im Anhang zum Reglement zum PBG).

### **Artikel 57** Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende freitragende Gebäudeteile ragen höchstens 1.5 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge höchstens 1/3 der zulässigen Fassadenlänge betragen.

**Artikel 58** Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Für Bauten an Hanglagen (Hangneigung des massgebenden Terrains, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses von zwei gegenüber liegenden Fassaden) werden für die max. zulässigen Gesamthöhen und Fassadenhöhen ab 15 % Hangneigung, max. 1.00 m Zuschläge gewährt.

**Artikel 59** Kniestockhöhe, lichte Höhe und Geschosshöhe

Die Kniestockhöhe, die lichte Höhe und die Geschosshöhe werden nicht angewendet.

**Artikel 60** Untergeschoss

Das zulässige Durchschnittsmass für das Herausragen des Untergeschosses (b) beträgt höchstens 1.5 m. Das Untergeschoss darf max. 3.0 m über das massgebende Terrain hinausragen.

**Artikel 61** Attikageschoss

Der maximal notwendige Versatz (a) des Attikageschosses beträgt 3 m und muss mindestens auf drei Fassadenseiten eingehalten werden.

3. Unterabschnitt: **Grenzabstand****Artikel 62** Begriff und Inhalt

<sup>1</sup> Der Grenzabstand besteht aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag. Ein Mehrhöhenzuschlag wird nicht angewendet.

<sup>2</sup> Die zulässigen Masse werden im Anhang zur BZO für jede Zone gesondert festgelegt. Der Anhang ist Bestandteil der BZO.

**Artikel 63** Mehrlängenzuschlag

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

<sup>2</sup> Innerhalb der Gewerbebezonen und der Industriezonen sowie gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Strassen wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

**Artikel 64** Verminderte Grenzabstände

Es gelten folgende minimale Grenzabstände:

- a) für Kleinbauten 2 m
- b) für Kleinstbauten 1 m
- c) für Anbauten 4 m
- d) für unterirdische Bauten 1 m
- e) für Unterniveaubauten 3.5 m

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

##### **Artikel 65** Vorbehalt kantonaler Abstandsvorschriften

<sup>1</sup> Die Abstandsvorschriften gegenüber Fliessgewässern, öffentlichen Verkehrsflächen, gegenüber dem Wald und dem See richten sich nach Artikel 91ff. PBG. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Gewässerraum.

<sup>2</sup> Die verbindlich erklärten Brandschutznormen und Brandschutzrichtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation den Grenz- und Gebäudeabstand um jenes Mass unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist.

<sup>4</sup> Der privatrechtliche Grenzabstand von einem Meter nach Artikel 73 des Einführungsgesetzes zum ZGB<sup>26</sup> bleibt in jedem Fall vorbehalten.

#### 5. Unterabschnitt: **Ausnützungsziffer**

##### **Artikel 66** Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche, nach der Formel:

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

$$\text{Anrechenbare Landfläche (a LF)} = (\text{a BGF}) : (\text{AZ})$$

$$\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche (a BGF)} = (\text{AZ}) \times (\text{a LF})$$

## **Artikel 67** Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte bis 25 cm. [Mehrquerschnitte (Differenz zu 25 cm), werden nicht gerechnet.]

Hiervon werden abgezogen:

- a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, wie zum Beispiel zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Abstellräume sowie Waschküchen;
- b) Heiz-, Kohlen, Holz- und Tankräume;
- c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- d) Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten, Bastelräume in Einfamilienhäusern nur im Untergeschoss;
- e) Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m<sup>2</sup> und allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehende gleiche Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von höchstens 16 m<sup>2</sup> für die erste Wohnung und 2 m<sup>2</sup> für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) nicht gewerblichen Zwecken dienende unterirdische oder eingebaute Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- g) die dem Gewerbe dienenden Untergeschossräume im alten Dorfkern und in der Wohn- und Gewerbezone;
- h) Treppen, Treppenhäuser und Lifte;
- i) offene Erdgeschosshallen;
- j) überdeckte offene Dachterrassen;
- k) offene ein- und vorspringende Balkone;
- l) An- und Nebenbauten (Artikel 55);
- m) Wintergärten und Windfänge bis zu 10 % 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 % erhöht werden;
- n) in Räumen mit Dachschräge, diejenige Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 2.30 m beträgt.

## **Artikel 68** Dachgeschoss

Der Ausbau der vor dem 7. Dezember 1992 bestehenden Dachgeschosse ist zulässig, auch wenn dadurch die früher festgelegte AZ überschritten wird. Das äussere Volumen der Bauten darf jedoch nur durch Lukarnen, Gauben und dergleichen vergrössert werden. Die Gestaltung jedoch muss ins Ortsbild passen. Durch den Ausbau darf die Summe der Abstellflächen (Keller, Estrich, Holz etc.) pro Wohnung nicht unter 8 % der BGF verkleinert werden.



## **Artikel 69** Anrechenbare Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücken oder Grundstücksteile der Bauzone.

Hiervon werden abgezogen:

- a) die für die Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche;
- b) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt wird.

## **Artikel 70** Rechtliche Sicherung

<sup>1</sup> Die Baukommission ist berechtigt, zur Sicherung der vorgeschriebenen Ausnützung die Auflage zu machen, dass vor Baubeginn im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt wird.

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

<sup>2</sup> Die Nutzungsübertragung ist zulässig unter Grundstücken derselben Zone, die unmittelbar aneinandergrenzen. Voraussetzung ist ein vor Baubeginn unter den beteiligten Grundstückseigentümern abgeschlossener Dienstbarkeitsvertrag. Dieser muss bei Baubeginn beim Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet sein.

## **Artikel 71** Ausnützungspflicht

Wer einen Neubau erstellen will, muss mit seinem Bauvorhaben eine Mindestausnützung erreichen. Diese ergibt sich für die einzelnen Zonen aus dem Anhang, der Bestandteil der BZO ist.

### 6. Unterabschnitt: **Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung**

## **Artikel 72** Allgemeine Gestaltungsforderungen

<sup>1</sup> Bauten 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.

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

<sup>3</sup> Anbieterinnen von Fernmeldediensten nehmen Rücksicht auf den Zweck und die Nutzung des in Anspruch genommenen Grundstücks und tragen die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Sie sind verpflichtet, ihre Leitungen zu verlegen, wenn von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer eine Benützung des Grundstücks beabsichtigt ist, die sich mit der Leitungsführung nicht verträgt.

<sup>4</sup> Bei Bauten mit einer Erdgeschosskote über 510 m.ü.M. sind Flachdächer nicht gestattet, ausser bei eingeschossigen Anbauten.

### **Artikel 73** Erhöhte Gestaltungsanforderungen

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

- a) in der Kernzone;
- b) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften;
- c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen;
- d) im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen.

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

#### 7. Unterabschnitt: **Umgebungsgestaltung**

### **Artikel 74** Grundsatz

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

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

### **Artikel 75** Abgrabungen und Aufschüttungen

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

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

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

Als Material für Aufschüttungen darf nur Aushub (unverschmutzter Erdaushub, steiniger Aushub und Felsausbruch) verwendet werden.

<sup>4</sup> Bei Abgrabungen und Aufschüttungen an der Grundstücksgrenze darf ohne Zustimmung der angrenzenden Liegenschaftseigentümer die Böschung ab einer Mauerhöhe von 50 cm nicht steiler als im Winkel 2:3 (2 Senkrechte / 3 Waagrechte) realisiert werden.

## **Artikel 76** Stützmauern und Böschungen

<sup>1</sup> Stützmauern und steile Böschungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, indem die Bauten an den gewachsenen Boden angepasst werden.

<sup>2</sup> Stützmauern dürfen das Landschafts- und Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigen. Ihre durchschnittliche Höhe darf 1.80 m und ihre grösste Höhe 2.60 m nicht überschreiten, gemessen ab gewachsenen Boden bis Oberkante Mauer.

<sup>3</sup> Grenzmauern bis 0.50 m Höhe dürfen an die Grenze gestellt werden. Im geeigneten Gelände dürfen Stützmauern auf der Bergseite des Grundstückes mit ihrer Rückseite an die Grenze gestellt werden. Artikel 75 Absatz 4 ist sinngemäss anwendbar.

## **Artikel 77** Entsorgungseinrichtungen

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

Die Baukommission kann für ein zu bezeichnendes Gebiet einen gemeinsamen Standort verfügen, falls ein wesentliches öffentliches Interesse besteht und die notwendige Nutzungsvereinbarung mit dem betroffenen Grundeigentümer vorliegt.

## **Artikel 78** Schneefänger

Auf Dächern, die auf Strassen, Trottoire oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänger anzubringen.

## **Artikel 79** Düngerhafen, Lagerplätze, Abfälle, Autofriedhöfe

<sup>1</sup> Düngerhaufen, Lagerplätze für Abfälle aller Art und ähnliche Anlagen sind abseits von Strassen und Wohngebäuden so zu erstellen und zu unterhalten, dass eine störende Wirkung auf das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild vermieden wird und Immissionen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen sind.

<sup>2</sup> Anlagen nach Absatz 1, die in ihren Auswirkungen baulichen Massnahmen im Sinne des kantonalen Baugesetzes (Artikel 100 PBG) gleichkommen sowie gewerbsmässige betriebene Lagerplätze unterstehen dem Bewilligungsverfahren. Autofriedhöfe und Kehrichtdeponien sind im ganzen Gemeindegebiet verboten. Das dauernde Aufstellen von Autowracks im Freien ist untersagt.

## 8. Unterabschnitt: **Weitere Bauvorschriften der Gemeinde**

### **Artikel 80** Hindernisfreies Bauen

<sup>1</sup> Öffentlich 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.

<sup>2</sup> Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer gesamten Nutzungsfläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

## **Artikel 81** Spiel- und Ruheflächen

<sup>1</sup> Sind die Voraussetzungen nach Artikel 84 PBG erfüllt, muss die Bauherrschaft Spiel- und Ruheflächen erstellen und unterhalten.

<sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen müssen insgesamt mindestens 12 % der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Im Einzelfall können Wohn- und Spielstrassen bis maximal 50% der erforderlichen Fläche angerechnet werden.

<sup>3</sup> Sind die erforderlichen Spiel- und Ruheflächen auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen.

<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlenden m<sup>2</sup> Spiel- bzw. Ruhefläche beträgt Fr. 31.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukosten-Index vom 1.4.2011 (101.7 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jeden Jahres angepasst.

<sup>5</sup> Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spiel- bzw. Ruheflächen und anderen Freizeitanlagen zu verwenden.

## **Artikel 82** Abstellplätze

### a) Grundsatz

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

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

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

<sup>4</sup> Folgende Mindestnormen müssen eingehalten werden:

a) Wohnbauten - 1 Abstellplatz oder Garage für Kleinwohnungen bis 2 1/2 Zimmer  
 - 2 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung ab 3 Zimmern  
 - Garagen und Garagenvorplatz gelten als 2 Abstellplätze

b) Läden, Büros, Kleingewerbe - 1 Abstellplatz je 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

c) Restaurants, Cafés, Säle usw. - 1 Abstellplatz je 4 Sitzplätze

d) übrige Bauten - Für übrige Bauten (Galerien, Theater, Industrie etc.) ist die erforderliche Zahl der Abstellplätze aufgrund der Nutzung durch die Baukommission von Fall zu Fall festzulegen.

## **Artikel 83** Bestehende Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Bei neuen Bauten und Anlagen sowie bei wesentlichen Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bemisst sich die Zahl der Pflichtabstellplätze nach der beabsichtigten Veränderung.

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

**Artikel 84** Abweichungen aus öffentlichen Interessen

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

<sup>2</sup> Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze muss die Ersatzabgabe geleistet werden.

**Artikel 85** Ersatzabgabe

<sup>1</sup> Ist die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat der Bauherr der Einwohnergemeinde eine Ablössungssumme zu entrichten.

<sup>2</sup> Die der Einwohnergemeinde zu entrichtende Ablössungssumme beträgt pro abzugeltenden Abstellplatz Fr. 6'200.-. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2011 (101.7 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jedes Jahres angepasst.

<sup>3</sup> Werden innert 5 Jahren nach Festsetzung der Beitragspflicht Abstellplätze erstellt, für die eine Abgeltung bezahlt wurde, erstattet die Einwohnergemeinde die entsprechende Ablössungssumme zinslos zurück.

<sup>4</sup> Die Gebühren werden dem "Gemeindefonds für öffentliche Parkplätze" zugewiesen, der zur Schaffung, Verbesserung und zum Unterhalt von Parkierungsmöglichkeiten verwendet wird.

6. Kapitel: **AUSNAHMEN****Artikel 86** 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 87** Hinweis auf das PBG

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

**Artikel 88** Bewilligungspflicht

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

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

<sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die nach bisherigem Recht rechtmässig erstellt wurden, aber dem neuen Recht widersprechen, sind in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

<sup>4</sup> Eine Baubewilligung benötigt insbesondere, wer:

- a) ober- oder unterirdische Bauten oder Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b) den Zweck bestehender Bauten oder Anlagen ändert;
- c) bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- d) Mauern, Wände oder Einfriedungen über 1,50 m Höhe erstellt;
- e) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- f) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- g) Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- h) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen.
- i) Garten-, Stütz- und Futtermauern längs Strassen, Fusswegen und öffentlichem Grund;
- j) Grenzmauern über 50 cm Höhe;
- k) Deponien und Materialaufstapelungen von längerer Dauer;
- l) Werk-, Lager- und Ausstellungsplätze;
- m) Permanente Krananlagen;
- n) Tankanlagen;
- o) Bassins;
- p) Verkehrsanlagen, insbesondere Strassen;
- q) Parabolspiegel in der Kernzone mit mehr als 60 cm Durchmesser

---

<sup>1</sup> Massgeblich ist Artikel 22 RPG und die darauf gestützte Rechtsprechung.

**Artikel 89** Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

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

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

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

**Artikel 90** Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 89 Absatz 2 Buchstabe d und e sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

**Artikel 91** Bewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach Artikel 102 ff. PBG.

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

**Artikel 92** Projektänderungen

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

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

**Artikel 93** Formlose Anfrage

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

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

**Artikel 94** Vorentscheid

Der Vorentscheid richtet sich nach Artikel 114 PBG.

**Artikel 95** Einsprachen

<sup>1</sup> Einsprachen, die sich auf die Bau- und Zonenordnung bzw. auf das kantonale Baugesetz stützen (öffentlich-rechtliche Einsprachen), sind schriftlich bei der Baukommission einzureichen.

<sup>2</sup> Einsprachen, die sich auf das Privatrecht stützen (ZGB, EG zum ZGB, privat-rechtliche Verträge), sind beim Landgericht Uri zu erheben mit Kopie an die Baukommission. Die Baukommission entscheidet in diesem Falle darüber, ob das Baubewilligungsverfahren bis zur Erledigung der privaten Streitpunkte stillzustehen hat oder weitergeführt werden kann.

<sup>3</sup> Bei der unrichtigen Instanz eingegangene Einsprachen sind ohne Verzug an die Baukommission weiterzugeben.

<sup>4</sup> Die Einsprache hat bestimmte Anträge und die Begründung zu enthalten.

8. Kapitel: **KONTROLLE****Artikel 96** Baukontrolle (Artikel 72 MBO)

<sup>1</sup> Die baupolizeilichen Massnahmen, Rechte und Pflichten richten sich nach Artikel 115 PBG.

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

9. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN****Artikel 97** Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>1</sup> anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

---

<sup>1</sup> RB 2.2345



**Artikel 98** Kosten und Gebühren

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

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

<sup>3</sup> Kosten und Gebühren für Verfügungen, die auf der BZO oder auf dem übergeordneten Recht gründen, richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung<sup>1</sup> und dem Gebührenreglement<sup>2</sup>.

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

10. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Artikel 99** Hängige Baugesuche

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

**Artikel 100** Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO vom 8. April 1997 wird aufgehoben.

**Artikel 101** Genehmigung und Inkrafttreten

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

<sup>2</sup> Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann sie in Kraft tritt.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> RB 3.2512

<sup>2</sup> RB 3.2521

<sup>3</sup> Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt ab dem 1. Januar 2014

## A 1 ANHANG 1

### A 1.1 Änderungen Begriffe und Anpassung Grundmasse

Zone	K	W1	W2	W3	WL	WG2	WG3	WG4	GE	I	TZ	OE
Anzahl Vollgeschosse	2 oder 3	1	2	3	-				-	-	3	-
Minimaler Grenzabstand (m)	3	5	5	6	-	5	6	6	5	-	-	5
Anwendung Mehrlängenzuschlag	Nein	Nein	Ja	Ja	-	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein
Max. Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag (m)	-	-	8	9	-	8	8	9	-	-	-	-
Maximale Gebäudelänge (m)	-	13.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maximale Gebäudebreite (m)	-	11.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Max. Gesamthöhe (m)	12.00 oder 15.00	8.50	12.00	15.00	-	12.00	15.00	19.00	-	-	15.00	-
Max. Fassadenhöhe traufseitig (m)	8.00 oder 11.00	-	8.00	11.00	-	8.00	11.00	14.00	-	-	11.00	-
Max. Fassadenhöhe für Seitenfassade bei Flachdachbauten (m)		-	8.00	11.00	-	-	11.00	14.00	-	-	-	-
Minimale Ausnutzungsziffer	0.35	0.10	0.35	0.45	-	0.35	0.45	0.55	0.30	0.30	-	-
Maximale Ausnutzungsziffer		-	0.50	0.60	-	0.50	0.60	0.70	-	-	-	-
Gewerbebonus	-	-	-	-	-	0.05-0.2	0.05-0.2	0.05-0.2	-	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	II	II	II	II	III	III	III	III	IV	III	II

A 1.2 **Tabelle diverse Bauten**

<b>Zone</b>	<b>Kleinbauten 10-45 m<sup>2</sup></b>	<b>Kleinstbauten bis 10 m<sup>2</sup></b>	<b>Anbauten bis max. 50% Hauptgebäude</b>	<b>Unterirdische Bauten</b>	<b>Unterniveau Bauten</b>	<b>geringfügige Anlagen</b>
Min. Grenzabstand (m)	2.00	1.00	4.00	1.00	3.50	1.00
Max. Fassadenhöhe (m)	4.00	3.00	4.00	-	-	-
Max. Gesamthöhe (m)	5.00	3.50	5.00	-	-	-

A 1.3 **Tabelle diverse Masse**

<b>Zone</b>	<b>Grundlage</b>	<b>Mass</b>
Min. Gewässerabstand (m)	Artikel 91PBG	6.00
Min. Grenzabstand gegenüber Verkehrsflächen (m)	Artikel 92 PBG	4.00
Min. Waldabstand (m)	Artikel 93 PBG	20.00
Vorsprünge in Grenzabstand max. (m)	Artikel 57 BZO	1.50 m, jedoch höchstens 1/3 der Fassadenlänge
Versatz Attikageschoss auf 3 Fassaden um mindestens	Artikel 61 BZO	3.00 m
Hinausragen des Untergeschosses über massgebendes Terrain im Durchschnitt höchstens	Artikel 60 BZO	1.50 m
Hinausragen des Untergeschosses über massgebendes Terrain maximal	Artikel 60 BZO	3.00 m
Hinausragen der Unterniveaubauten über massgebendes respektive über tiefer gelegtes Terrain im Durchschnitt höchstens	Anhang 2.5 RPBG	1.00 m
Hinausragen der Unterniveaubauten über massgebendes respektive über tiefer gelegtes Terrain absolut höchstens	Anhang 2.5 RPBG	1.50 m

## **A 2 ANHANG 2**

### **R Richtlinien zu Baugesuchen**

#### **R1 Inhalt**

<sup>1</sup> Für alle Bauvorhaben ist der Baukommission ein schriftliches Baugesuch einzureichen.

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

- a) die genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Orts-, Flur-, und Strassenname, grundbuchamtliche Kennzeichnung);
- b) kurze Beschreibung der geplanten baulichen Massnahmen;
- c) genaue Angaben über die Benützungart und den Zweck der Baute;
- d) mutmassliche Baukosten (ohne Landkosten);
- e) Unterschrift des Gesuchstellers (Bauherr bzw. sein Vertreter) sowie des Projektverfassers und des Grundeigentümers.

<sup>3</sup> Die Baukommission erlässt eine Kontrollliste, worin die für ein vollständiges Baugesuch notwendigen Pläne und Unterlagen aufgeführt sind.

#### **R2 Beilagen**

<sup>1</sup> Auf das Baugesuch wird nur eingetreten, wenn diesem folgende Beilagen in genügender Form hinzugefügt sind:

- a) die Vollmacht des Gesuchstellers, wenn er durch einen Vertreter handelt;
- b) die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers, wenn der Gesuchsteller nicht oder nicht alleiniger Eigentümer ist;
- c) die nach Art des Bauvorhabens erforderlichen Pläne.

<sup>2</sup> Sofern es zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die Behandlung des Gesuches von der Beibringung weiterer Unterlagen abhängig zu machen, wie: Detailpläne, Modelle, Lärmschutznachweise, Energienachweise, Begründung zur Ausnahmegewilligung usw.

**R3** Pläne Hochbauten

<sup>1</sup> Für Hochbauten sind folgende, im Format A4 gefaltete und nach Ziffer R1 Absatz 2 unterzeichneten Pläne im Doppel einzureichen:

1. Nachgeführter Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einem von der zuständigen Behörde mit der Richtigkeitsbescheinigung versehenen Originalauszug aus dem Plan für das Grundbuch (nicht älter als 6 Monate) mit Eintrag der projektierten Bauten der Zufahrten sowie der Grenz- und Gebäudeabstandsmasse.
2. Projektpläne, enthaltend Anschlüsse für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung.
3. Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundrisse mit Umgebungsgestaltung, Grundriss aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden, sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintragung des bestehenden und projektierten Terrainverlaufes. Die Pläne müssen vollständige Angaben über die wesentlichen Masse, Höhenkoten und die Zweckbestimmung der Räume enthalten.

**R4** Pläne übrige Bauten

<sup>1</sup> Für alle übrigen Bauten und Werke ist stets ein Situationsplan gemäss R3 Absatz 1 einzureichen.

<sup>2</sup> Die Projektpläne richten sich nach der Art des Bauvorhabens.

**R5** Pläne Umbauten

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

**R6** Zusätzliche Pläne und Unterlagen

Zusätzliche Pläne und Unterlagen sind beizubringen:

- a) bei Bauten an Kantonsstrassen und an öffentlichen Gewässern des Kantons: die notwendigen Pläne zuhanden der Baudirektion;
- b) bei Tank- und Ölfeuerungsanlagen: Situationsplan sowie Detailpläne der Anlage im Doppel;
- c) bei Zivilschutzbauten: Pläne und Unterlagen gemäss den Vorschriften;
- d) bei gewerblichen und industriellen Bauten: die notwendigen Pläne im Doppel zuhanden der kantonalen Instanzen

Falls erforderlich:

- e) Energienachweis 2-fach
- f) Brandschutznachweis 2-fach
- g) Lärmschutzgutachten 2-fach

**R7** Baugesuch Werkanschlüsse

<sup>1</sup> Für die Ausführung der zur Erstellung von Werkanschlüssen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität usw.) notwendigen Grabarbeiten sowie für Materialablagerungen usw. auf öffentlichem Grund hat die Bauherrschaft der Baukommission rechtzeitig ein schriftliches Gesuch mit Planbeilagen einzureichen.

<sup>2</sup> Gräben im Strassen- und Trottoirgebiet sind in ihrer ganzen Tiefe mit geeignetem Material aufzufüllen, das einzuvibrieren ist. Die Anschlüsse sind nötigenfalls zu untermauern oder einzubetonieren. Die entsprechenden Werkvorschriften sind zu beachten.

<sup>3</sup> Die Leitungen dürfen erst nach erfolgter Kontrolle durch die Leitungseigentümer eingedeckt werden.

<sup>4</sup> Für Beschädigungen und ausserordentliche Verschmutzungen von Anlagen, die durch die Bauarbeiten entstanden sind oder infolge des Neubaus nachträglich eintreten, haftet die Bauherrschaft.

**R8** Baugesuch Bauinstallationen

<sup>1</sup> Bauinstallationen auf öffentlichem Grund der Einwohnergemeinde bedürfen der Bewilligung der Baukommission. Sie sind hinreichend abzuschranken, sowie nötig zu signalisieren und während der Nacht den Verhältnissen entsprechend zu beleuchten.

<sup>2</sup> Die Kosten für die Wiederherstellung der durch die Bauarbeiten beschädigten oder zerstörten Bestandteile des öffentlichen Grundes sowie für die nach Bauvollendung vorzunehmende Vermarktungskontrolle gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

**R9** Vorbescheid

<sup>1</sup> Stellt die Baukommission fest, dass das Gesuch, so wie es vorliegt, bewilligungspflichtig ist, aber nicht bewilligt werden kann, dann teilt sie dies dem Gesuchsteller mit der entsprechenden Begründung mit.

<sup>2</sup> Der Gesuchsteller ist berechtigt, einen weiterzugsfähigen Entscheid zu verlangen oder darauf zu beharren, dass das Verfahren auf dem Wege der öffentlichen Auflage fortgesetzt wird.

**R10** Profile

<sup>1</sup> Die geplante Baute ist genügend zu profilieren. Terrainveränderungen und Ausfahrten sind, wenn nötig, zu verpflocken.

<sup>2</sup> Profile und Verpflockungen dürfen erst nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches entfernt werden.

**A 3 ANHANG 3****Lärmschutz Farb**

1. Gestützt auf den "Nachweis Lärmschutz bei Einzonung" werden die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II für Wohnen überschritten.
2. Im Erdgeschoss kann durch eine entsprechende Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze ein hinreichender Schutz für das Erdgeschoss erreicht werden.
3. Für den hinreichenden Schutz des Obergeschosses sind Massnahmen am Gebäude (Balkonbrüstung und dergleichen) vorzusehen.

**Lärmschutz Schilligmatte**

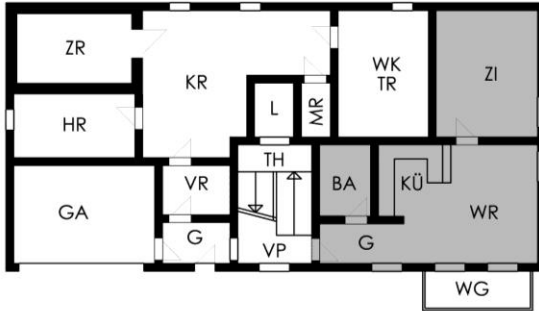
1. Gestützt auf den "Nachweis Lärmschutz bei Einzonung" werden die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II für Wohnen im südlichen Bereich der Neueinzonung überschritten.
2. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Massnahmen am Gebäude (gestalterischer Lärmschutz am Gebäude) auszuweisen, die die Einhaltung der erforderlichen Belastungswerte nachweisen.

## Ausnützung

### Ausnützungsziffer / anrechenbare Bruttogeschossfläche

Die gerasterten Bruttogeschossflächen werden angerechnet

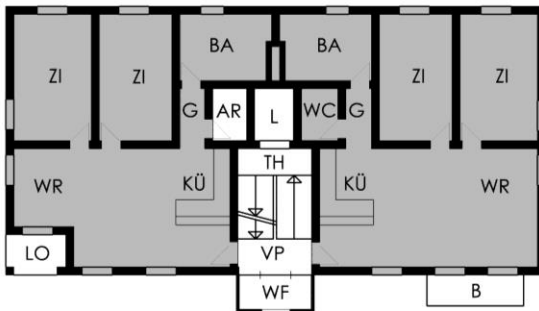
#### Untergeschoss



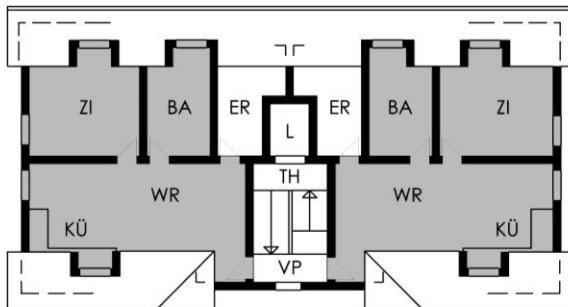
#### Legende

- AR = Abstellraum
- B = Balkon
- BA = Bad
- ER = Estrichraum
- G = Gang
- GA = Garage
- HR = Heizungsraum
- KÜ = Küche
- KR = Kellerraum
- L = Lift
- LO = Loggia
- MR = Maschinenraum Lift
- TH = Treppenhaus
- TR = Trockenraum
- VP = Vorplatz
- VR = Veloraum
- WF = Windfang
- WG = Wintergarten 10% bis max. 15% BGF
- WK = Waschküche
- WR = Wohnraum
- ZI = Zimmer
- ZR = Zivilschutzraum

#### Vollgeschoss



#### Dachgeschoss



2.30m Raumhöhe

2.30m Raumhöhe



**GLOSSAR**

AZ	Ausnützungsziffer
AZ-Bonus	Ausnützungsziffer-Bonus
BGF	Bruttogeschossfläche
BZO	Bau- und Zonenordnung
EWA	Elektrizitätswerk Altdorf AG
FMG	Fernmeldegesetz
FZ	Freihaltezone
GE	Gewerbezone
I	Industriezone
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVTH	Interkantonale Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse
K	Kernzone
LSI	Landschaftsschutzzone lokal
MBO	Musterbauordnung
NSI	Naturschutzzone lokal
OE	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
PBG	Planungs- und Baugesetz
QGP	Quartiergestaltungsplan
RPBG	Reglement zum Planungs- und Baugesetz
RPG	Raumplanungsgesetz
RZ	Reservezone
SIA Norm	Norm vom Schweizerischen Ingenieuren- und Architektenverein
TZ	Tourismuszone
VF	Verkehrsflächen
VG	Vollgeschosse
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
W1	Wohnzone mit einem Geschoss
W2	Wohnzone mit zwei Geschossen
W3	Wohnzone mit drei Geschossen
WG2	Wohn- und Gewerbezone mit zwei Geschossen
WG3	Wohn- und Gewerbezone mit drei Geschossen
WG4	Wohn- und Gewerbezone mit vier Geschossen
WL	Wohnzone im Landschaftsgebiet
WS	Zone für Wintersport