



Gemeinde
Erstfeld

Bau- und Zonenordnung Erstfeld (BZO)

vom 1. Juni 2017; Stand 26. Juni 2023

genehmigt von der Einwohnergemeindeversammlung
Erstfeld am 16. März 2016; rev. 22. März 2023

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Uri
am 4. April 2017; rev. 13. Juni 2023

Bau- und Zonenordnung Erstfeld (BZO)

vom 1. Juni 2017; Stand 26. Juni 2023

Die Einwohnergemeindeversammlung Erstfeld,

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

beschliesst:

1. Kapitel: Zweck, Geltungsbereich und vorbehaltenes Recht

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

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

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

Artikel 2 Vorbehaltenes Recht

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

² Namentlich vorbehalten bleiben:

- a) die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)³;
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH)⁴;
- c) das PBG⁵;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG⁶.

¹ RB 40.1111

² KV, RB 1.1101

³ Im Anhang zum RPBG (RB 40.1115) enthalten

⁴ RB 70.1811

⁵ RB 40.1111

⁶ RB 40.1115

2. Kapitel: **Organisation**

Artikel 3 **Gemeindeversammlung**

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

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

Artikel 4 **Gemeinderat**

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

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

Artikel 5 **Baukommission**

a) **Zusammensetzung und Wahl**

¹ Die Gemeindeversammlung wählt die Baukommission der Gemeinde.

² Die Baukommission besteht aus dem Präsidium und vier Mitgliedern. Die Bauabteilung übernimmt das Sekretariat. Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.

Artikel 6 **b) Aufgaben**

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

² Die Baukommission bestimmt eine Fachinstanz, die sie in architektonischen und ortsbaulichen Fragen berät und Bauvorhaben sowie Planungen beurteilt. Sie zieht die Fachinstanz insbesondere bei Planungen und Projekten in den Kernzonen und in der Zone für Ortsbildschutz sowie bei Fragen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege bei.

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

⁷ VRPV, RB 2.2345

⁴ Wo die BZO bzw. die Tabelle im Anhang 1 auf die Verfügung der Baukommission im Einzelfall verweist, berücksichtigt diese bei ihrer Entscheidung die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen. Als öffentliche Interessen gelten dabei insbesondere die Grundsätze der Raumplanung, namentlich jene der haushälterischen Nutzung des Bodens, der verdichteten Bauweise, aber auch jene der befriedigenden Einordnung ins Landschafts- und Ortsbild.

3. Kapitel: **Nutzungsplan**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 7 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 8 Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzonen (KA und KB);
- b) Wohnzonen (W2 und W3);
- c) Wohnzone Kolonie (WK);
- d) Wohn- und Gewerbebezonen (WG);
- e) Gewerbebezonen (GE);
- f) Gewerbezone Gygen (GEG);
- g) Gewerbezone Ripshausen (GER);
- h) Gewerbezone Tunnelportal (GET);
- i) Industriezonen (I);
- j) Industriezone Niederhofen (IN);
- k) Industriezone Flugplatz (IF);
- l) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- m) Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
- n) Freihaltezone innerhalb Bauzonen (FZiB);
- o) Verkehrsflächen (VF).

Artikel 9 Kernzonen A und B (KA, KB)

¹ Die Kernzonen A und B dienen dem Zweck, die Zentrumsfunktion des Dorfzentrums zu erhalten und auszubauen. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten. Die Kernzone B bezweckt zudem, das Gebiet entlang der Gott-hardstrasse, das sich an die Kernzone A anschliesst, qualitativ gut und massvoll weiterzuentwickeln.

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

³ 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.

⁴ 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.

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

⁶ Für alle Neubauten und grösseren An- und Nebenbauten sind der Baukommission in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Unterlagen zur Vorprüfung im Sinn von Artikel 88 BZO einzureichen.

⁷ Die zulässigen Nutzungsmasse für die Kernzonen A und B sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 10 Wohnzonen (W2, W3)

¹ Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen.

² Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

³ Die zulässigen Nutzungsmasse für die Wohnzonen W2 und W3 sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 11 Wohnzone Kolonie (WK)

¹ Der Zonenzweck und die Nutzungsart richten sich nach Artikel 10.

² Darüber hinaus dient die Wohnzone Kolonie dem Ziel, den Charakter und die sinnvolle Nutzung der bestehenden Bauten sowie die Grün- und Zwischenräume zu erhalten. Die Kolonie soll als Ganzes in ihrer Art als historische Zeugin des früheren sozialen Wohnungsbaus erhalten bleiben.

³ Die zulässigen Nutzungsmasse für die Wohnzone Kolonie sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 12 Wohn- und Gewerbebezonen (WG)

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

² Die zulässigen Nutzungsmasse für die Wohn- und Gewerbebezonen sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 13 Gewerbebezonen (GE)

¹ In den Gewerbebezonen sind Betriebe sowie dazugehörige Bauten und Anlagen zulässig.

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

³ In den Gewerbebezonen sind keine kundenintensiven Nutzungen zulässig. Verkaufsflächen von untergeordneter Grösse sind zulässig, wenn sie mit einem in der Zone ansässigen Betrieb verknüpft sind.

⁴ Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.

⁵ Die Gebäudelänge soll 50 m nicht überschreiten. Im Übrigen sind die zulässigen Nutzungsmasse für die Gewerbebezonen im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 14 Gewerbezone Gygen (GEG)

¹ Die Gewerbezone Gygen (GEG) bezweckt die optimale Nutzung der Fruchtfolgeflächen im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Gygen – Breiteli, die der Bauzone zugewiesen sind.

² In der Gewerbezone Gygen gelten folgende Nutzungsvorschriften:

- a) Es sind möglichst Gewerbegebäude mit mehreren nutzbaren Geschossen zu realisieren. Die Baukommission kann bei besonderen betriebsbedingten Anforderungen Ausnahmen gestatten.
- b) Die Erschliessung ist flächensparend anzulegen.
- c) Die Park- und Umschlagplätze sind möglichst unterirdisch oder gebäudeintegriert zu verwirklichen.
- d) Grössere Lager-, Parkierungs- und Umschlagplätze sowie reine Lagergebäude sind nicht zulässig.

³ Bauten und Anlagen haben sich gut ins Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde legt im Rahmen der Baubewilligung die notwendigen Gestaltungsmassnahmen fest. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gewerbezone gemäss Artikel 13.

Artikel 15 Gewerbezone Ripshausen (GER)

¹ Die Gewerbezone Ripshausen dient der gewerblichen Nutzung der unterirdischen Stollenanlage Ripshausen und der vorgelagerten Flächen. Personalintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

² Die oberirdische Gewerbezone Ripshausen ist für Produktionsanlagen, Lagerbauten und Abstellflächen von gefahrlosen Gütern sowie für die interne Erschliessung und die Parkierungsanlage bestimmt.

³ Die unterirdische Gewerbezone Ripshausen ist für die Produktion und die Lagerung von gefahrlosen Gütern bestimmt. Umbauten und eine geringfügige Vergrösserung des bestehenden Stollenvolumens aus betrieblichen Gründen sind zulässig. Die Nutzung über dem Terrain im Bereich der unterirdischen Gewerbezone darf nicht beeinflusst werden.

⁴ Bauten und Anlagen, die mit dem begrenzten Zweck der Gewerbezone Ripshausen zusammenhängen, sind zulässig. Sie haben sich einwandfrei in die Landschaft und in die Gestaltung des Stollenportals einzugliedern.

⁵ Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

⁶ Es sind alle dem Stand der Technik angemessenen und zumutbaren Massnahmen zu ergreifen, um den Schutz von Mensch und Umwelt zu gewährleisten.

⁷ Die zulässigen Nutzungsmasse für die Gewerbezone Ripshausen sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 16 Gewerbezone Tunnelportal (GET)

¹ Die Gewerbezone Tunnelportal dient der gewerblichen Nutzung des Wassers und der Wasserenergie (Wärme) des Tunnel- und Bergwassers.

² Bauten und Anlagen, die mit dem begrenzten Zweck der Gewerbezone Tunnelportal zusammenhängen, sind zulässig.

³ Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

⁴ Die zulässigen Nutzungsmasse für die Gewerbezone Tunnelportal sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 17 Industriezonen (I)

¹ In den Industriezonen sind industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichen Immissionen oder grösseren Baumassen zulässig.

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

³ In den Industriezonen sind keine kundenintensiven Nutzungen zulässig. Verkaufsflächen von untergeordneter Grösse sind zulässig, wenn sie mit einem in der Zone ansässigen Betrieb verknüpft sind.

⁴ Die zulässigen Nutzungsmasse für die Industriezonen sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber Nachbarzonen sowie gegenüber privaten Grundstücken innerhalb der Zone gilt der gleiche Grenzabstand wie in der Wohnzone W3.

Artikel 18 Industriezone Niederhofen (IN)

¹ Die Industriezone Niederhofen dient ausschliesslich Betrieben mit dem Zweck:

- a) mineralische Rohstoffe aus der Reuss in der Industriezone Niederhofen zu deponieren oder zu verarbeiten;
- b) dort ähnliche Verarbeitungs- und Recyclingunternehmungen zu betreiben;
- c) dort vorübergehend andere Materialien zu deponieren, soweit die besondere Gesetzgebung das erlaubt.

² Die Anforderungen der Gesetzgebung über den Hochwasserschutz und den Schutz des Waldes sind besonders zu beachten.

³ Bauten und Anlagen, die mit dem begrenzten Zweck der Industriezone Niederhofen zusammenhängen, sind zulässig. Sie haben sich einwandfrei in die Landschaft einzugliedern und dem Emissionsschutz besonders Rechnung zu tragen.

⁴ Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

⁵ Die zulässigen Nutzungsmasse für die Industriezone Niederhofen sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber Nachbarzonen sowie gegenüber privaten Grundstücken innerhalb der Zone gilt der gleiche Grenzabstand wie in der Wohnzone W3.

Artikel 19 Industriezone Flugplatz (IF)

¹ Die Industriezone Flugplatz dient ausschliesslich Betrieben mit dem Zweck, im Rahmen des Bundesrechts ein Flugfeld für Helikopter zu betreiben.

² Bauten und Anlagen, die mit dem begrenzten Zweck der Industriezone Flugplatz zusammenhängen, sind zulässig.

³ Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

⁴ Einschränkende Bestimmungen des Bundesrechts, namentlich jene des Hindernisbegrenzungsflächen-Katasters⁸, bleiben vorbehalten.

⁵ Die zulässigen Nutzungsmasse für die Industriezone Flugplatz sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber Nachbarzonen sowie gegenüber privaten Grundstücken innerhalb der Zone für öffentliche Zwecke gilt der gleiche Grenzabstand wie in der Wohnzone W3.

Artikel 20 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

¹ In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig.

² 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.

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

⁴ Die zulässigen Nutzungsmasse für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind im Anhang 1 festgehalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber Nachbarzonen sowie gegenüber privaten Grundstücken innerhalb der Zone gilt der gleiche Grenzabstand wie in der Wohnzone W3.

⁸ Siehe Artikel 62 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (SR 748.131.1)

Artikel 21 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

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

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

³ Soweit das Gebiet Pfaffenmatt der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen ist, gelten die folgenden zusätzlichen Einschränkungen:

- a) Parzelle Nr. 35: Zulässig sind nur Bauten und Anlagen für den Fussballsport.
- b) Parzelle Nr. 37: Zulässig sind nur Bauten und Anlagen für den Hundesport.

⁴ Die zulässigen Nutzungsmasse für die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber Nachbarzonen sowie gegenüber privaten Grundstücken innerhalb der Zone gilt der gleiche Grenzabstand wie in der Wohnzone W3.

Artikel 22 Freihaltezone innerhalb Bauzonen (FZiB)

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

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

Artikel 23 Verkehrsflächen (VF)

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

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

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

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

Artikel 24 Vertragliche Bauverpflichtung

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

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

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

3. Abschnitt: Nichtbauzonen

Artikel 25 Arten

Als Nichtbauzonen gelten die Landwirtschaftszonen und die Reservezonen.

Artikel 26 Landwirtschaftszonen (LZ)

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

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

³ Die zulässigen Nutzungsmasse für die Landwirtschaftszonen sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der benachbarten Zone.

Artikel 27 Reservezonen (RZ)

¹ Die Reservezonen umfassen das Gebiet ausserhalb der Bau- und Landwirtschaftszonen:

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

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

4. Abschnitt: Weitere Zonen

Artikel 28 Arten

¹ Als weitere Zonen, die die Grundnutzungszonen ergänzen oder überlagern, werden folgende Zonen im Nutzungsplan ausgedehnt:

- a) Schutzzonen;
- b) Zonen mit Quartier- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGZ);
- c) Gefahrenzonen (GZ);
- d) Gewässerraumzonen (GRZ).

² Die Grundwasserschutzzonen werden nach den besonderen Vorschriften des Bundes und des Kantons ausgedehnt. Sie sind nicht Bestandteil des Nutzungsplans, werden dort aber zur Information eingetragen.

Artikel 29 Schutzzonen a) Grundsatz

¹ 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.

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

³ Rechtskräftige nationale und regionale Natur- und Landschaftsschutzzonen, Ortsbilder sowie Natur- und Kulturobjekte, für die der Bund bzw. der Kanton zuständig ist, werden im Nutzungsplan zur Information aufgeführt (siehe Anhänge 3 - 7).

Artikel 30 b) Lokale Naturschutzzonen (NSZ)

¹ In 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.

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

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

⁴ Massnahmen, welche die Schutzzonen nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

⁵ Die lokalen Naturschutzzonen sind mit den Schutzzielen sowie mit den Schutz- und Pflegemassnahmen im Anhang 3 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 31 c) Lokale Landschaftsschutzzonen (LSZ)

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

² Bestehende Bauten können im Rahmen der übrigen Vorschriften der BZO erneuert, teilweise geändert oder neu erstellt werden. Sie dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, was namentlich bei der Gestaltung, der Stellung, der Materialwahl und der Farbgebung der Bauten zu berücksichtigen ist.

³ Massnahmen, welche die Schutzzonen nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

⁴ Die lokalen Landschaftsschutzzonen sind mit den Schutzzielen sowie mit den Schutz- und Pflegemassnahmen im Anhang 4 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 32 d) Lokale Naturobjekte (NO)

¹ Der Gemeinderat führt ein Inventar der Naturobjekte von lokaler Bedeutung, die als schutzwürdig gelten, wie Feldgehölze, Hecken, Baumgruppen, Einzelbäume, Nass- und Feuchtstandorte, Trockenstandorte, Böschungen, Bachtobel, Waldränder und dergleichen. Er führt das Inventar laufend nach. Das Inventar ist öffentlich und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

² Um den Schutz der lokalen Naturobjekte zu erwirken, erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Schutzverfügungen nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz⁹.

⁹ KNHG; RB 10.5101

³ Die rechtskräftig geschützten lokalen Naturobjekte sind grundsätzlich zu erhalten. Wer ein solches Objekt nachhaltig verändern will, benötigt hierfür eine Bewilligung der Baukommission. Diese verfügt mit der Bewilligung die nötigen Auflagen, um das Schutzziel des betroffenen Naturobjekts zu erhalten.

⁴ Unterlässt der Eigentümer oder die Eigentümerin die notwendige Pflege der geschützten lokalen Naturobjekte, kann der Gemeinderat Ersatzmassnahmen verfügen, namentlich Ersatzpflanzungen oder die Pflege durch Dritte.

⁵ Das vom Gemeinderat separat erlassene Inventar der Schutzobjekte ist als Orientierung im Anhang 5 enthalten.

Artikel 33 e) Lokale Kulturobjekte (KE)

¹ Der Gemeinderat führt ein Inventar der Kulturobjekte von lokaler Bedeutung (Bauwerke usw.), die als schutzwürdig gelten. Er führt das Inventar laufend nach. Das Inventar ist öffentlich und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

² Um den Schutz der lokalen Kulturobjekte zu erwirken, erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Schutzverfügungen nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz¹⁰.

³ Die rechtskräftig geschützten lokalen Kulturobjekte sind grundsätzlich zu erhalten. Wer ein solches Objekt nachhaltig verändern will, benötigt hierfür eine Bewilligung der Baukommission. Diese verfügt mit der Bewilligung die nötigen Auflagen, um das Schutzziel des betroffenen Kulturobjekts zu erhalten, namentlich hinsichtlich der Gestaltung, des Materials, der Farbgebung und der Umgebungsgestaltung.

⁴ Das vom Gemeinderat separat erlassene Inventar der Schutzobjekte ist als Orientierung im Anhang 5 enthalten.

Artikel 34 f) Zonen für Ortsbildschutz

¹ Die Zonen für Ortsbildschutz sind überlagerte Zonen. Sie dienen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

² Bauten und Anlagen müssen sich ins Ortsbild eingliedern. Sie haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Gesamtbild einzufügen.

³ Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Gesamtbild passt, kann die Baukommission auf Kosten der Bauherrschaft Gutachten einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen. Die betroffene Bauherrschaft ist vorgängig anzuhören.

¹⁰ KNHG; RB 10.5101

⁴ Für alle Neubauten und grösseren An- und Nebenbauten sind der Baukommission in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Unterlagen zur Vorprüfung im Sinn von Artikel 88 BZO einzureichen.

⁵ Bei Bauvorhaben im Bereich des Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) berücksichtigt die Baukommission zudem die bundesrechtlichen Vorgaben¹¹ dazu.

⁶ Im Übrigen richten sich die zulässigen Masse und Nutzungen sowie die Empfindlichkeitsstufe nach den Bestimmungen der Grundnutzungszone.

⁷ Die Ortsbildschutzzonen sind im Anhang 6 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 34a g) 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 Schweiz¹² 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 sind bewilligungspflichtig.

³ Die historischen Verkehrswege sind im Anhang 7 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 34b h) Freihaltezonen ausserhalb Bauzonen (FZaB)

¹ Freihaltezonen ausserhalb der Bauzonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen oder aus anderen Gründen von Bauten und Anlagen freizuhalten sind.

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

¹¹ Siehe Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12)

¹² VIVS; SR 451.13

Artikel 35 i) Zonen für Hindernisbegrenzung

¹ Die Zonen für Hindernisbegrenzung sind überlagerte Zonen. Sie wiedergeben den vom Bund in Kraft gesetzten Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster für den Heliport Erstfeld¹³.

² Bauten und Anlagen dürfen die im Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster bestimmten Höhenbeschränkungen nicht überschreiten.

³ Einschränkende Bestimmungen des Bundesrechts, namentlich jene zum Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster, bleiben vorbehalten.

⁴ Im Übrigen richten sich die zulässigen Masse und Nutzungen sowie die Empfindlichkeitsstufe nach den Bestimmungen der Grundnutzungszone.

Artikel 36 j) Zonen zum Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung

¹ Die Zonen zum Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung sind überlagerte Zonen. Sie bezeichnet jene Gebiete, die durch Lärm oder nichtionisierende Strahlung vorbelastet sind oder sein könnten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung¹⁴.

² Die im Nutzungsplan besonders bezeichneten Gebiete mit Lärmschutzvorbehalt sind nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont und/oder erschlossen worden. Sie gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Im Rahmen des Sondernutzungsplanverfahrens bzw. des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird.

³ Die im Nutzungsplan besonders bezeichneten Gebiete mit Vorbehalt wegen nichtionisierender Strahlung sind in einem Gebiet eingezont, in dem die Anlagegrenzwerte durch die angrenzenden Hochspannungsfreileitungen überschritten sein können. Hier dürfen keine neuen Objekte mit empfindlicher Nutzung gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung¹⁵ erstellt werden, sofern nicht gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Anlagegrenzwerte dauernd eingehalten sind.

¹³ Siehe Artikel 62 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (SR 748.131.1)

¹⁴ Bundesgesetz über den Umweltschutz, SR 814.01; Lärmschutzverordnung, SR 814.41; Verordnung über den Schutz nichtionisierender Strahlung, SR 814.710

¹⁵ NISV, SR 814.710

Artikel 37 Zonen mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGZ)

¹ Als Zonen 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). Sie sind im Zonenplan bezeichnet.

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

Artikel 38 Gefahrenzonen (GZ)

¹ 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.

² 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.

³ 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.

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

⁵ Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

Artikel 39 Gewässerraumzonen (GRZ)

¹ Die Gewässerraumzone richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts und des Reglements zum PBG¹⁶.

² Der Gemeinderat kann im Einzelfall im Rahmen von vertraglichen Regelungen mit den Grundeigentümerinnen oder den Grundeigentümern bzw. mit den Bewirtschafterinnen oder den Bewirtschaftern die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen festlegen.

¹⁶ RB 40.1115

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 40 Zuordnung

¹ Der Nutzungsplan bestimmt für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung¹⁷. Diese Zuordnung ist im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

4. Kapitel: **Weitere Planungsinstrumente und die Erschliessung**

Artikel 41 Hinweise auf das PBG

Folgende Regelungsbereiche richten sich nach den Bestimmungen des PBG:

- a) Sondernutzungspläne, wie Baulinien, Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne (Artikel 46 ff. PGB);
- b) Vorsorgliche planerische Massnahmen, wie Planungszone und Bausperre (Artikel 56 ff. PGB);
- c) Erschliessung, wie Groberschliessung und Feinerschliessung sowie deren Finanzierung (Artikel 66 ff. PGB).

Artikel 42 Ergänzende Bestimmungen zum Quartiergestaltungsplan a) Grundsatz

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

² Insbesondere haben die Sonderbauvorschriften sicherzustellen, dass:

- a) es sich um wohnhygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben;
- b) die Anliegen der Siedlungsökologie sind gemäss Artikel 71a und 72 zu berücksichtigen;
- c) die Ziele und Anforderungen der Energiestadt optimal erfüllt werden;
- d) abseits vom Verkehr gelegene Kinderspielplätze angelegt werden;
- e) die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und die Garagen unter Terrain angelegt oder in die Gebäude integriert werden;

¹⁷ LSV, SR 814.41

- f) die Erschliessung für Fussgänger und Fahrverkehr aufeinander abgestimmt wird;
- g) gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

³ Sind die Voraussetzungen nach Absatz 1 und 2 erfüllt, können die Sonderbauvorschriften:

- a) zur zonengemässen Ausnützung einen Ausnützungsbonus von höchstens 15 % gewähren; und
- b) in den Kernzonen A und B, in den Wohnzonen W2 und W3 sowie in der Wohn- und Gewerbezone ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten.

⁴ Um Quartiergestaltungspläne und die dazu gehörigen Sonderbauvorschriften zu beurteilen, kann der Gemeinderat von der Bauherrschaft verlangen, ein Modell und weitere Unterlagen (Pläne, Fotografien usw.) einzureichen.

Artikel 43 b) Erforderliche Fläche

¹ Quartiergestaltungspläne sind zulässig, sofern die Planungsfläche mindestens 4'000 m² umfasst.

² Quartiergestaltungspläne sind auch mit kleinerer Fläche zulässig, sofern:

- a) sich diese für eine gesamthafte Erschliessung und eine Gesamtüberbauung im Sinne von Artikel 52 PBG eignet; und
- b) kein Ausnützungsbonus und keine Erhöhungen der zonengemässen Geschosshöhe beantragt werden.

5. Kapitel: **Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 44 Hinweis auf das PBG

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

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

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

Artikel 45 Grundsatz

Der Grenz- und Gebäudeabstand richten sich nach dem Reglement zum PBG¹⁸ und dem Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 46 Mehrlängenzuschlag

¹ Überschreitet die Gebäudelänge 20 m, erhöht sich der Grenzabstand für jeden zusätzlichen Meter um 30 cm, höchstens aber um insgesamt 3 m.

² Innerhalb der Kernzonen A und B, der Gewerbezonon, der Industriezonen sowie gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

³ Bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden Anbauten für die Berechnung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

Artikel 47 Mehrhöhenzuschlag

¹ Überschreitet die geplante Baute oder Anlage die Gesamthöhe, die nach der Tabelle im Anhang 1 zulässig ist, hat die Baukommission mit der Ausnahmegewilligung einen verhältnismässigen Mehrhöhenzuschlag zu verfügen.

² Gegenüber öffentlichen Strassen entfällt ein Mehrhöhenzuschlag.

Artikel 48 Verminderter Grenzabstand a) bei An-, Klein- und Kleinstbauten

Bei An-, Klein- und Kleinstbauten beträgt der Grenzabstand:

- a) für An- und Kleinbauten 3.50 m;
- b) für Kleinstbauten 1.00 m.

Artikel 49 b) bei unterirdischen Bauten

Für unterirdische Bauten beträgt der Grenzabstand 1.00 m.

Artikel 50 c) bei Unterniveaubauten

Für Unterniveaubauten beträgt der Grenzabstand 3.50 m.

¹⁸ RPBG, RB 40.1115

Artikel 51 d) bei vorspringenden Gebäudeteilen

¹ Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Grenzabstand hineinragen.

² Ragen sie über öffentliche Strassen, Plätze und Trottoirs hinaus, müssen sie folgende lichte Durchgangshöhe einhalten:

- a) 4.50 m über Strassen und Plätzen;
- b) 2.30 m über Trottoirs.

Artikel 52 e) durch private Vereinbarung

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

Artikel 53 Abweichungen im Einzelfall

¹ Die Baukommission kann bewilligen, vom ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstand abzuweichen:

- a) in den Kernzonen, wenn damit dem Charakter der Kernzonen besser entsprochen wird;
- b) bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlagen;
- c) zur Erhaltung eines wertvollen Teiles des Siedlungs- oder Landschaftsbildes;
- d) für Lärmschutzeinrichtungen;
- e) für zeitlich befristete Bauten, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten sind.

² Eine Bewilligung im Sinne von Absatz 1 darf nur erteilt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen beeinträchtigt werden.

2. Unterabschnitt: **Abstandsvorschriften, Baubegriffe und Stand der Technik**

Artikel 54 Abstandsvorschriften

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

Artikel 55 Baubegriffe und Messweisen

Die Baubegriffe, Messweisen und zulässigen Masse richten sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und nach dem Reglement zum PBG. Sie sind im Anhang 2 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 56 Stand der Technik

¹ Wo das PBG auf den Stand der Technik verweist, hat sich die Baukommission bei ihren Entscheidungen an den technischen Normen zu orientieren, die von gesamtschweizerischen öffentlichen und privaten Organisationen zum betreffenden Bereich aufgestellt worden sind.

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

3. Unterabschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

Artikel 57 Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl

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

Artikel 58 Dachaufbauten

¹ Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und dergleichen dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 2/3 der zugeordneten Gebäudelänge betragen.

² Die Baukommission kann zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes bestimmte Auflagen für Dachform, Dachgestaltung, Firstrichtung etc. machen.

Artikel 59 Minimale Baumasse und Einrichtungen

¹ Die Bodenflächen von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen müssen mindestens 10 m² betragen.

² Fensterflächen (Rohlichtmasse) haben mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche zu betragen.

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

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

⁵ In der Nähe des Hauseinganges sind witterungsgeschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder usw. bereitzustellen.

4. Unterabschnitt: **Ausnützungsziffer**

Artikel 60 Begriff

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

² Die wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Artikel 61 Anrechenbare Geschossflächen

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

Artikel 62 Wohn- und Arbeitsräume

¹ Wohnräume 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.

² Arbeitsräume 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.

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

Artikel 63 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 drei 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;
- j) 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;
- k) 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;
- l) Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte offene Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- m) offene rück- und vorspringende Balkone.

Artikel 64 Ausnützungsbonus

¹ Für Gewerbe- und Geschäftsnutzungen, die als Lärmschutz entlang von Hauptverkehrssträgern konzipiert werden und die den Anforderungen der Lärmschutzverordnung¹⁹ genügen, kann die Baukommission einen Ausnützungsbonus von 15 Prozent gewähren. Der Ausnützungsbonus muss für die gewerbliche Nutzung bestimmt sein.

² Für Wohn- und Gewerbebauten, die gemäss Minergie zertifizierter Bauweise erstellt werden, kann die Baukommission einen Ausnützungsbonus von 15 % gewähren.

Artikel 65 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

¹⁹ LSV, SR 814.41

² Hiervon werden abgezogen:

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

³ Wald und Gewässer sind keine anrechenbaren Grundstücksflächen.

Artikel 66 Ausnutzungsziffer bei Um- und Ausbauten bestehender Gebäude

¹ Als bestehende Gebäude gelten jene, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BZO bereits bestanden haben.

² Die Baukommission kann bei Um- und Ausbauten bestehender Gebäude davon entbinden, die zonenkonforme Ausnutzungsziffer einzuhalten, wenn:

- a) Die Form und die Erscheinung des Gebäudes durch den Um- oder Ausbau nur unwesentlich verändert oder mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild deutlich verbessert werden;
- b) die übrigen Vorschriften der BZO eingehalten sind; und
- c) keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen beeinträchtigt werden.

Artikel 67 Zusätzliche Ausnutzung im Dachgeschoss

¹ Zusätzlich zu den erlaubten Vollgeschossen und ohne Anrechnung an die Ausnutzungsziffer darf das Dachgeschoss ausgebaut oder ein Attikageschoss aufgebaut werden, sofern die zulässige Gesamthöhe und die Fassadenhöhe nicht überschritten werden.

² Die Lichtverhältnisse für bewohnbare Räume müssen genügen.

Artikel 68 Ausnutzungstransport

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

² Die Ausnutzungsübertragung ist nur zwischen anstossenden und zonengleichen Grundstücken gestattet. Grundstücke, die durch eine private Quartierstrasse, einen Fussweg oder ein kleineres Gewässer getrennt sind, gelten als anstossend.

³ Die Ausnutzungsübertragung ist nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegen sprechen.

Artikel 69 Zulässige Ausnutzungsziffer

Die zulässige Ausnutzungsziffer ergibt sich für jede einzelne Zone aus dem Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 70 Ausnutzungspflicht

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

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

Artikel 71 Grundsatz

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

² 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.

³ Die Baukommission kann verlangen, dass für das Bauvorhaben besondere Pläne zur Umgebungsgestaltung und zu den Fassaden eingereicht werden. Bei Bedarf können weitere Unterlagen verlangt werden, wie Fotomontagen und Modelle.

6. Unterabschnitt: **Siedlungsökologie und Umgebungsgestaltung**

Artikel 71a Berücksichtigung Siedlungsökologie

¹ Bei allen Bauvorhaben sind die Anliegen der Siedlungsökologie zu berücksichtigen.

² Insbesondere sind folgende Grundsätze zu beachten:

- a) Der oberirdische Abfluss des Oberflächenwassers ist soweit als möglich und gewässerschutzrechtlich zulässig durch geeignete Massnahmen, wie durchlässige Gestaltung von Plätzen und Freiflächen, Versickerungsanlagen, seitliche Ableitung des Wassers usw. zu minimieren.
- b) Alle Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, sind immissionsmässig günstig anzuordnen und zu gestalten. Bauten und Anlagen, die Emissionen verursachen, sind so zu planen und zu realisieren, dass die Emissionen auf das unabdingbare Ausmass beschränkt werden können.

- c) Die Grün- und Freiflächen in der Siedlung sind möglichst als blumenreiche Magerwiesen oder Ruderalflächen anzulegen und so zu gestalten, dass sie die Funktion von ökologisch wertvollen Ausgleichsflächen wahrnehmen können.

Artikel 72 **Umgebungsgestaltung**

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

² Die Baukommission kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

³ Bestehende Bäume und Baumgruppen sind möglichst zu erhalten. Ist das nicht zumutbar, kann die Baukommission Ersatzpflanzungen verlangen.

⁴ Für die Gestaltung der Gesamtanlage sind Grünflächen möglichst als blumenreiche Magerwiesen oder Ruderalflächen vorzusehen, möglichst mit Hochstammbäumen und einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten. Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet sind möglichst naturnah zu erstellen und zu erhalten.

⁵ Die Baukommission legt in der Baubewilligung die erforderlichen Bepflanzungsaufgaben fest.

Artikel 73 **Terrainveränderungen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen**

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken. Sie sind nur zulässig, wenn sie nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen verletzen.

² 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.

³ Mauern, Palisaden und andere geschlossene Einfriedungen, die, gemessen ab dem massgebenden Terrain, eine Höhe von 1.5 m übersteigen, sind um das Doppelte der Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen, sofern der benachbarte Grundstückseigentümer einer näheren Bauweise nicht schriftlich zustimmt.

⁴ Die Bestimmung über den privatrechtlichen Grenzmeter bleibt in jedem Fall vorbehalten.

⁵ Mauern sind nach Möglichkeit zu begrünen. Einfriedungen sind möglichst unauffällig zu gestalten.

Artikel 74 Entsorgungseinrichtungen

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

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

Artikel 75 Hindernisfreies Bauen

¹ 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.

² Mehrfamilienhäuser 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.

³ Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

Artikel 76 Spielplätze

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

² Die Spielplatzfläche muss insgesamt mindestens 12 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

³ Sind 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 77 Abstellplätze a) Grundsatz

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

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

³ Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Abstellplätze gilt die VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen».

⁴ Der Gemeinderat erlässt dazu Ausführungsbestimmungen²⁰.

Artikel 78 b) Bestehende Bauten

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

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

Artikel 79 c) Abweichungen aus öffentlichem Interesse

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

² Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze tritt die Ersatzabgabe.

Artikel 80 d) Ersatzabgabe

¹ Sind 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.

² Die Gemeindeversammlung erlässt dazu Ausführungsbestimmungen²¹. Sie bestimmt insbesondere die Höhe der Ersatzabgabe.

6. Kapitel: **Ausnahmen**

Artikel 81 Hinweis auf das PBG

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

7. Kapitel: **Baubewilligung**

Artikel 82 Hinweis auf das PBG

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

²⁰ Parkplatzreglement für die Gemeinde Erstfeld vom 1. Januar 1994

²¹ Verordnung über die Ersatzabgaben für fehlende Abstellplätze vom 25. November 1993, Stand 1. Januar 2016

Artikel 83 Bewilligungspflicht

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

² 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.

³ 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) Massnahmen an Schutzobjekten vornimmt.

Artikel 84 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

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

² 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;
- f) auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen.

Artikel 85 Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 84 Absatz 2 Buchstabe d, e und f sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baukommission zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

Artikel 86 Bewilligungsverfahren

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

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

Artikel 87 Projektänderungen

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

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

Artikel 88 Formlose Anfrage

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

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

Artikel 89 Baukontrolle

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

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

8. Kapitel: **Rechtspflege und Gebühren**

Artikel 90 Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege²² anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

Artikel 91 Kosten und Gebühren

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

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

³ Kosten und Gebühren für Verfügungen, die auf der BZO oder auf dem übergeordneten Recht gründen, richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung²³ und dem Gebührenreglement²⁴.

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

9. Kapitel: **Schlussbestimmungen**

Artikel 92 Hängige Baugesuche

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

Artikel 93 Besitzstandsgarantie

¹ 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.

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

²² VRPV, RB 2.2345

²³ GBV, RB 3.2512

²⁴ GBR, RB 3.2521

Artikel 94 Aufhebung bisheriges Recht

Die Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Erstfeld vom 21. März 1991 mit ihren Änderungen wird aufgehoben.

Artikel 95 Genehmigung und Inkrafttreten

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

² Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann die BZO und der revidierte Nutzungsplan in Kraft treten.

Namens der Einwohnergemeinde Erstfeld

Der Gemeindepräsident: Walter Marty-Jauch

Die Gemeindegeschreiberin: Luzia Arnold

Anhänge

- Zulässige bzw. verpflichtende Masse baulicher und betrieblicher Nutzungen (Anhang 1)	33
- Begriffe, Messweisen und zulässige Masse gemäss RPBG (Anhang 2)	35
- Naturschutzzonen (Anhang 3)	51
- Landschaftsschutzzonen (Anhang 4)	55
- Natur- und Kulturobjekte (Anhang 5)	56
- Ortsbild ISOS (Anhang 6)	67
- Historische Verkehrswege (Anhang 7)	68
- Inhaltsverzeichnis	70

Anhang 1

Zulässige bzw. verpflichtende Masse baulicher und betrieblicher Nutzungen

Zonen Thema	Vollgeschosse	Grenzabstand (Grundabstand)	Gesamthöhe	Ausnützung		ES
				min.	max.	
Kernzonen A (KA)	4	4 m	19 m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Kernzonen B (KB)	4	4 m	19 m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Wohnzonen 2 (W2)	2	4 m	13 m	0.35	0.45	II
Wohnzonen 3 (W3)	3	5 m	16 m	0.5	0.65	II
Wohnzone Kolonie (WK)	2	4 m	13 m	0.35	0.45	II
Wohn- und Gewerbezone (WG)	3	5 m	16 m	0.6	0.8	III
Gewerbezone (GE)	Verfügung im Einzelfall	4 m	15 m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Gewerbezone Gygen (GEG)	Art. 14 Abs. 2	4 m	15 m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III

Zonen Thema		Vollgeschosse	Grenzabstand (Grundabstand)	Gesamthöhe	Ausnützung min.	Ausnützung max.	ES
Gewerbezone Ripshausen (GER)	Verfügung im Einzelfall	4 m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Gewerbezone Tunnelportal (GET)	Verfügung im Einzelfall	4 m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Industriezonen (I)	Verfügung im Einzelfall	Art. 17 Abs. 4	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	IV
Industriezone Niederhofen (IN)	Verfügung im Einzelfall	Art. 18 Abs. 5	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	IV
Industriezonen Flugplatz (IF)	Verfügung im Einzelfall	Art. 19 Abs. 5	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	IV
Zonen für öffentliche Bauten Und Anlagen (OE)	Verfügung im Einzelfall	Art. 20 Abs. 4	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	II - III
Zonen für Sport- und Freizeit- anlagen (SF)	Verfügung im Einzelfall	Art. 21 Abs. 4	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Landwirtschaftszonen (LZ)	Verfügung im Einzelfall	Art. 26 Abs. 3	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III

Anhang 2

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

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

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

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

2. Gebäude

2.1 Gebäude

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

2.2 Kleinbauten

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

Kleinbauten dürfen höchstens eine Grundfläche von 45 m², eine Fassadenhöhe von höchstens 3.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen.

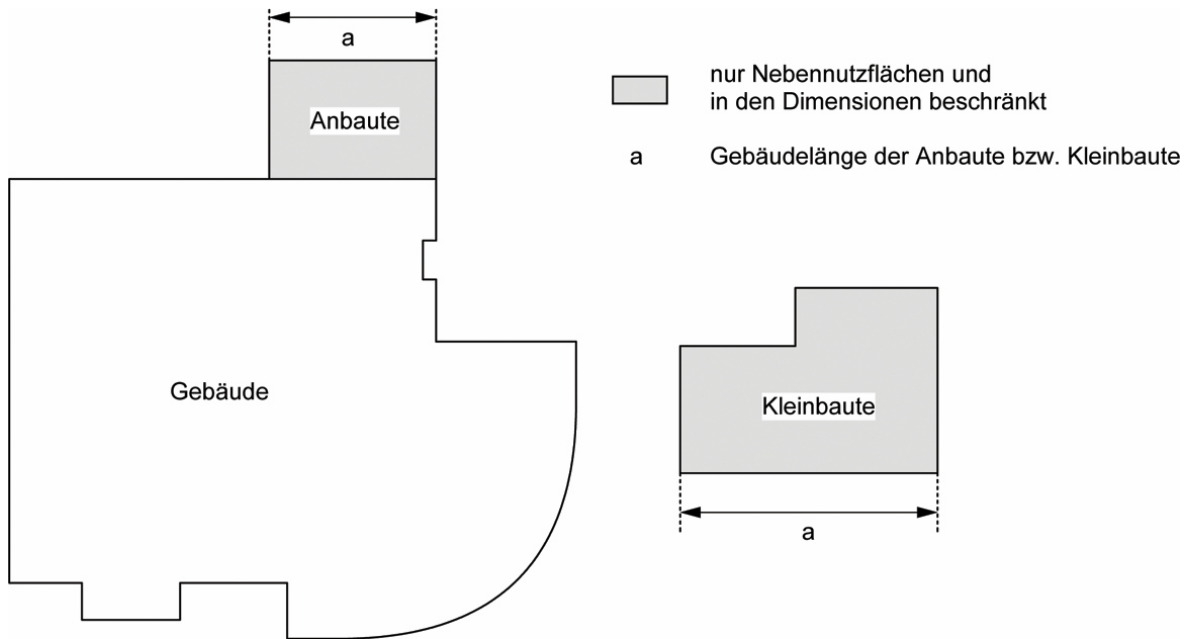
2.2.1 Kleinstbauten

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

2.3 Anbauten

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

Anbauten dürfen höchstens eine Grundfläche von 45 m², eine Fassadenhöhe von höchstens 3.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen. Sie dürfen in ihrer Grundfläche nicht grösser sein als das Hauptgebäude.



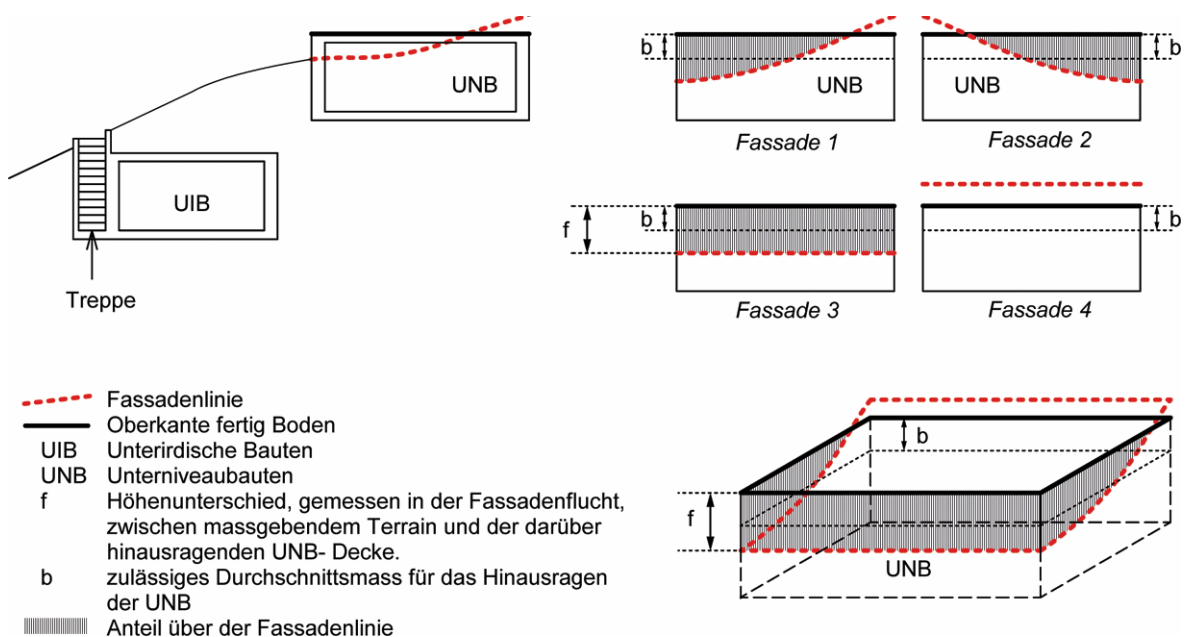
2.4 Unterirdische Bauten

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

2.5 Unterniveaubauten

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

Unterniveaubauten dürfen im Durchschnitt höchstens 2.00 m und absolut höchstens 3.00 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

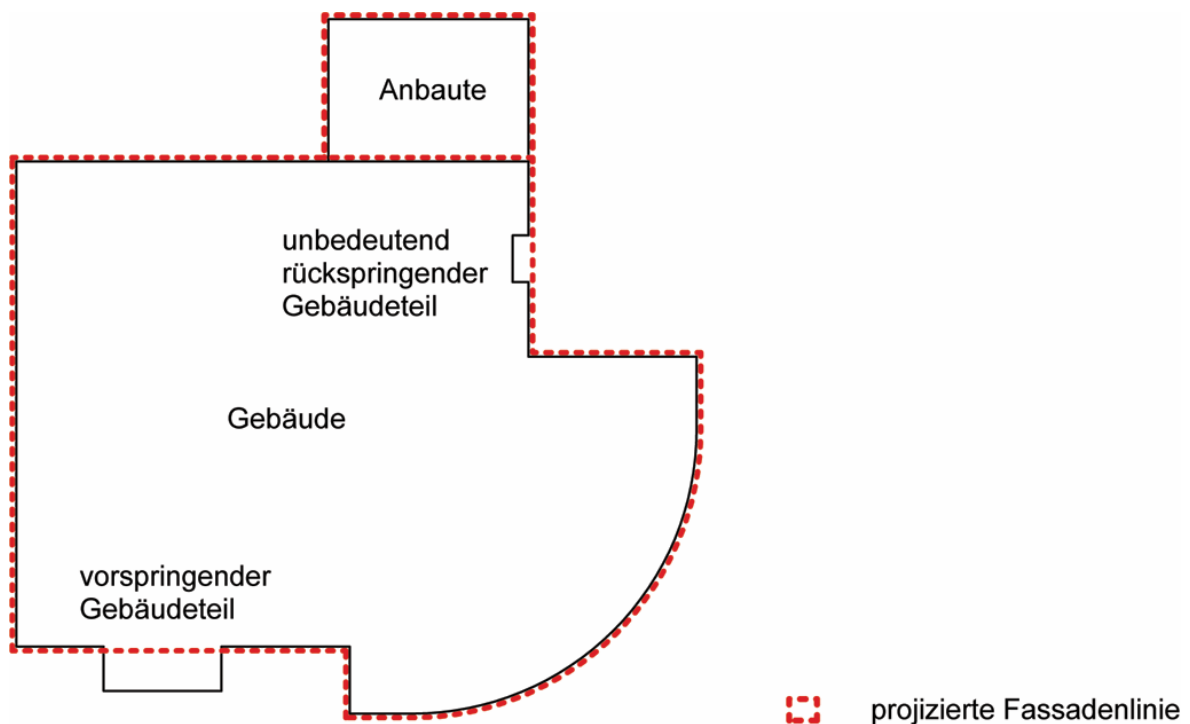
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

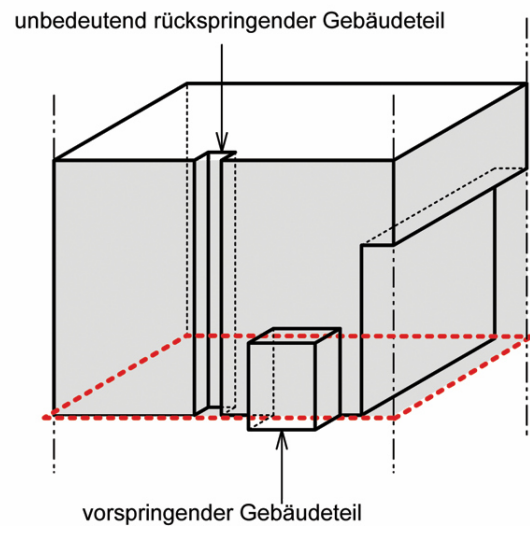
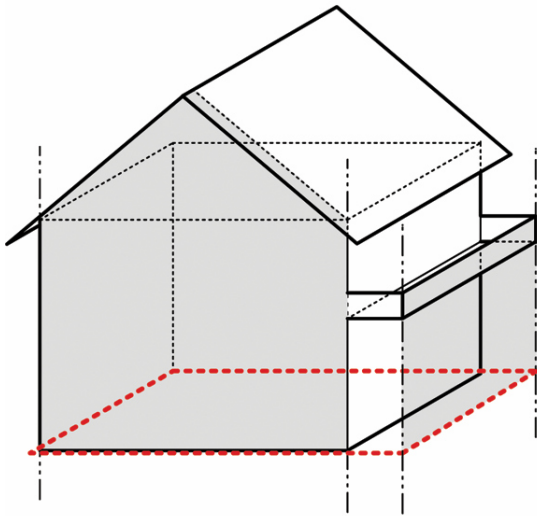
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

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



Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

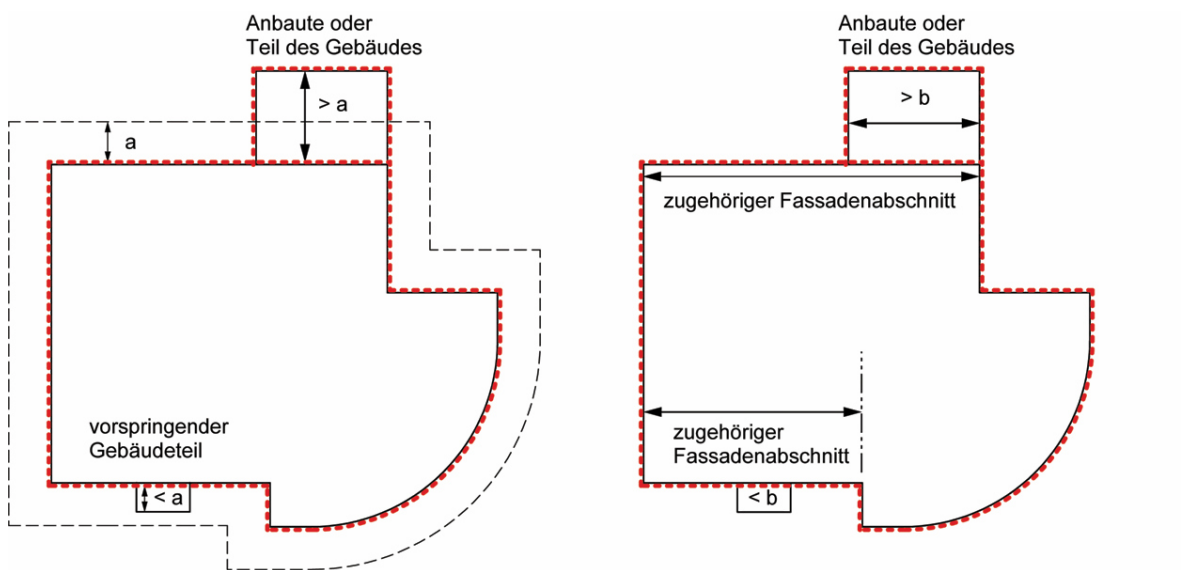


3.4 Vorspringende Gebäudeteile

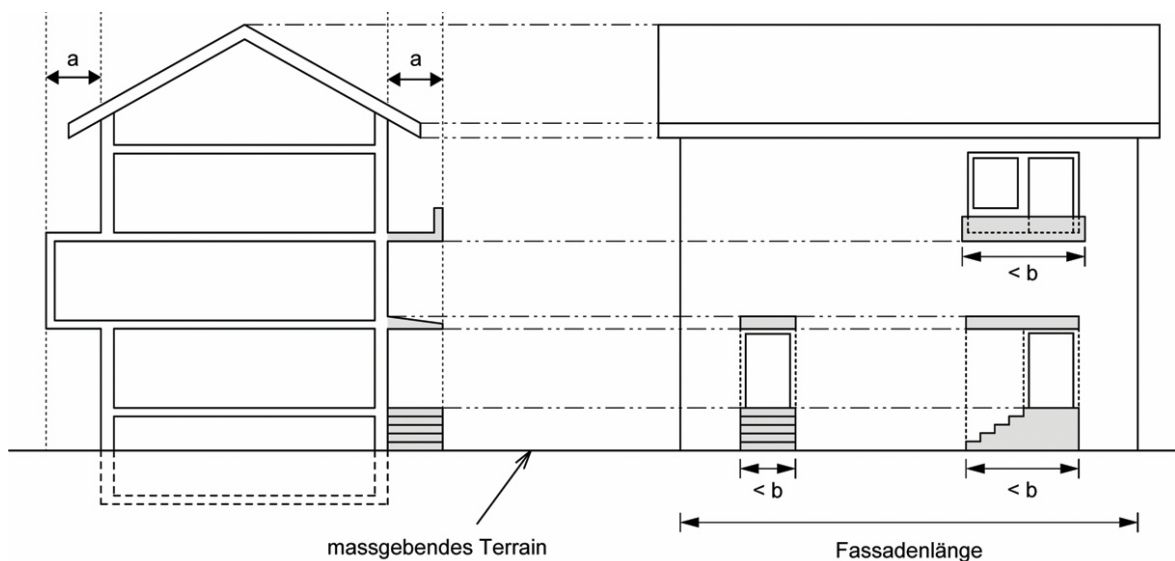
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenkapitels, nicht überschreiten.

Als vorspringende Gebäudeteile gelten:

- Gebäudeteile, wenn sie höchstens 1.50 m tief und höchstens 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts breit sind;
- Dachvorsprünge (einschliesslich der Dachrinne), wenn sie höchstens um 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen.



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

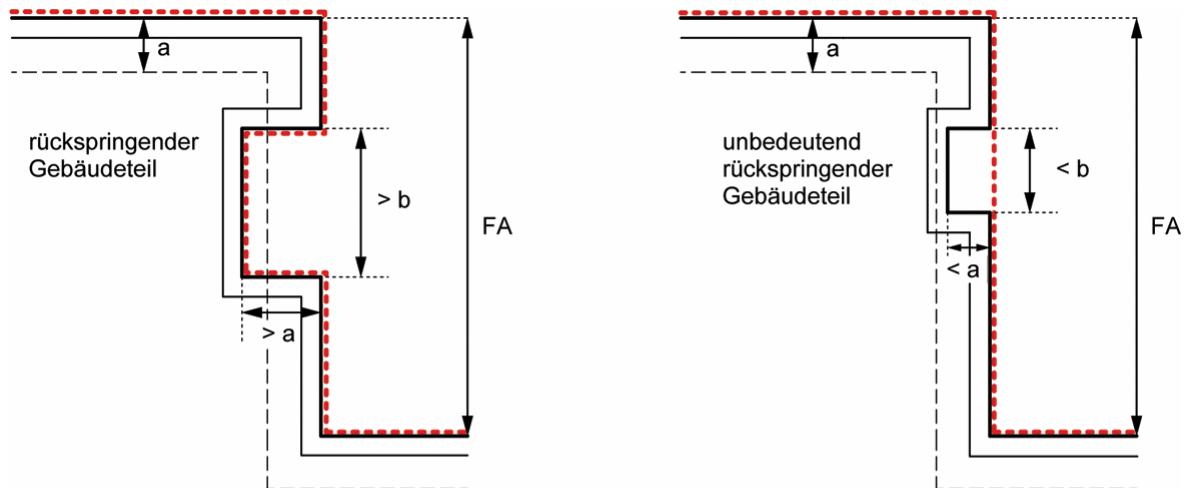




a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
 b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Gebäudeteile gelten als unbedeutend rückspringende Gebäudeteile, wenn sie höchstens 1.00 m tief und 2.00 m breit sind.



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

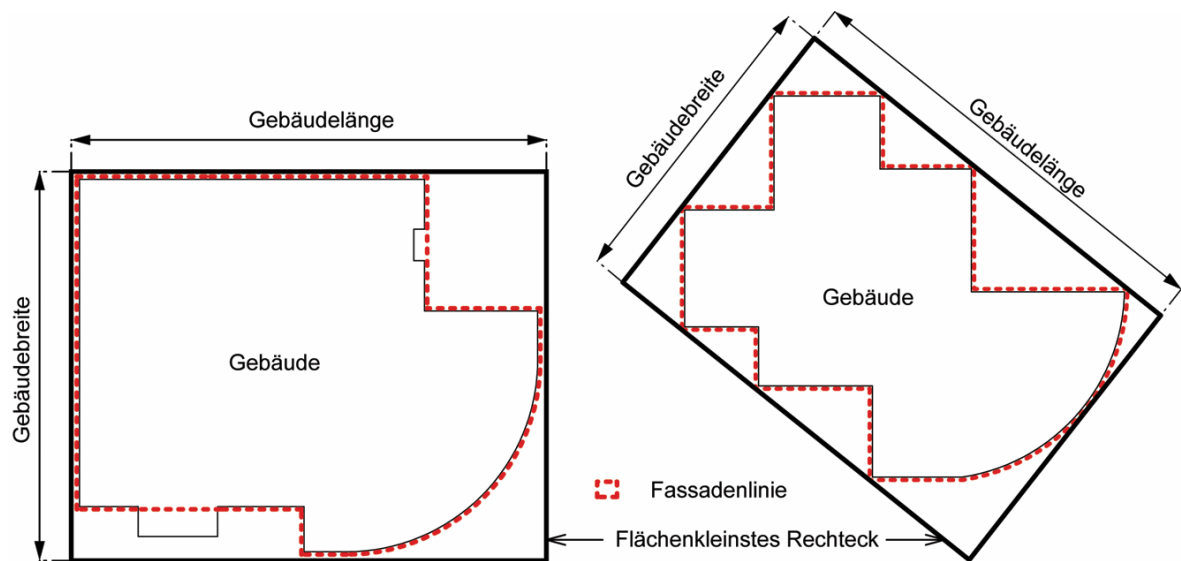
4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

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

4.2 Gebäudebreite

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

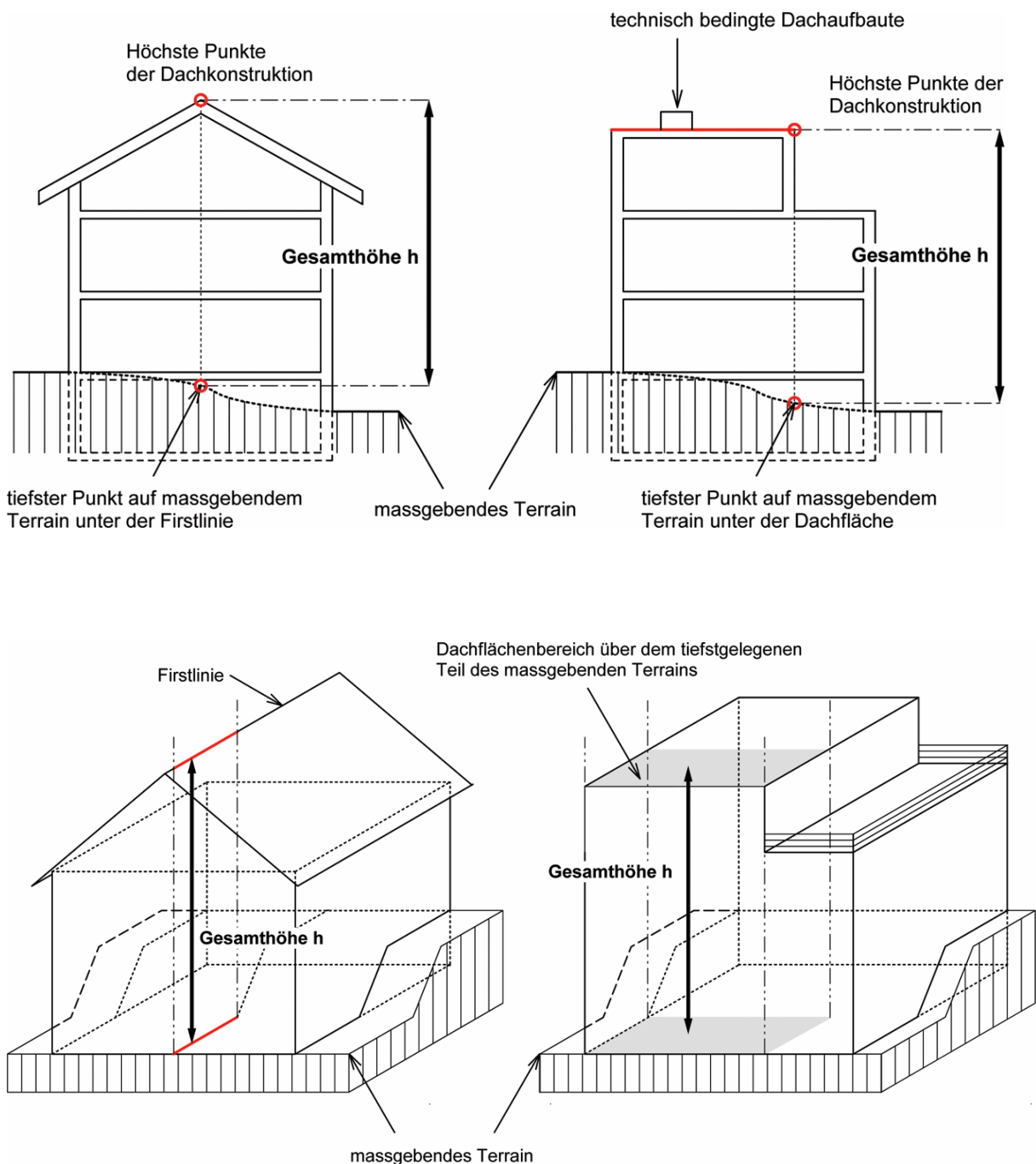


5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

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

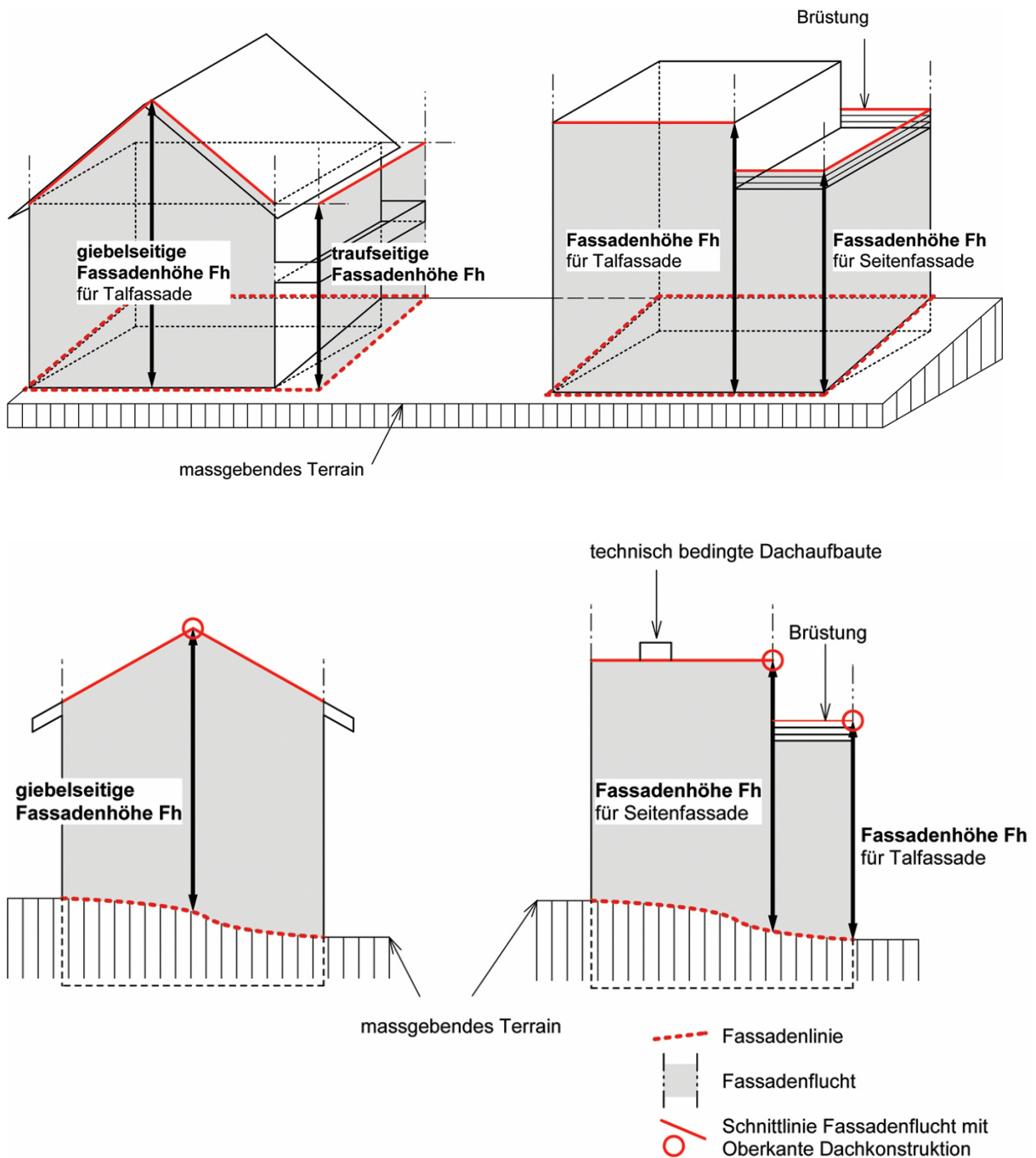
Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen usw., dürfen die zulässige Gesamthöhe um höchstens 2 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.



5.2 Fassadenhöhe

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

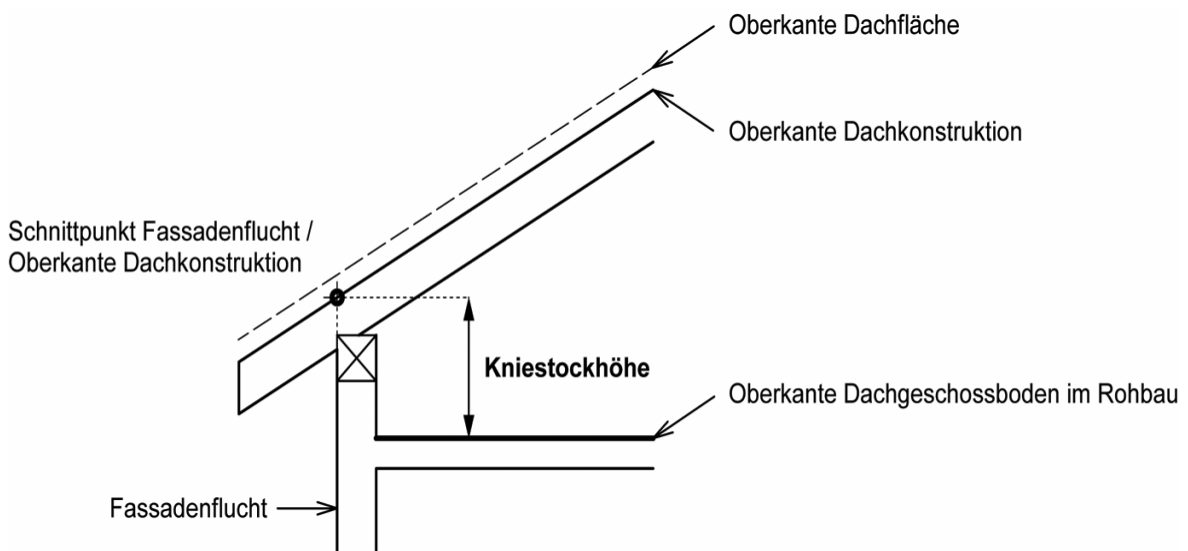
Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen usw., dürfen die zulässige Fassadenhöhe um höchstens 2 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.



5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

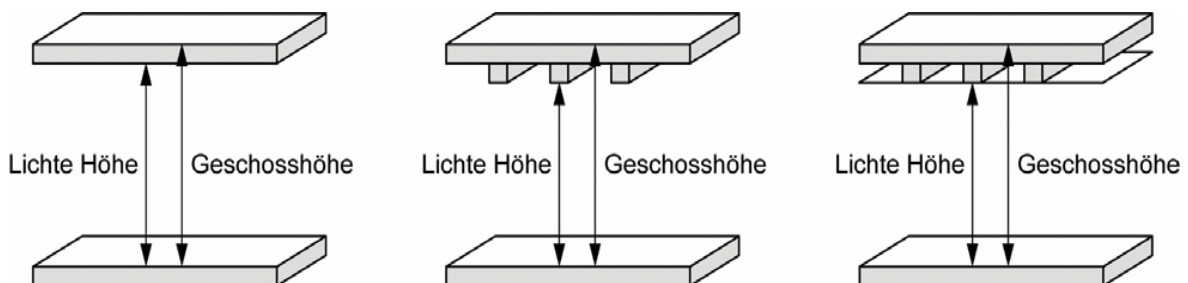
Die Kniestockhöhe beträgt höchstens 0.80 m. Für asymmetrische Giebedächer und für Pultdächer beträgt die kleine Kniestockhöhe 0.80 m und die grosse 2.30 m.



5.4 Lichte Höhe

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

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



5.5 Geschosshöhe

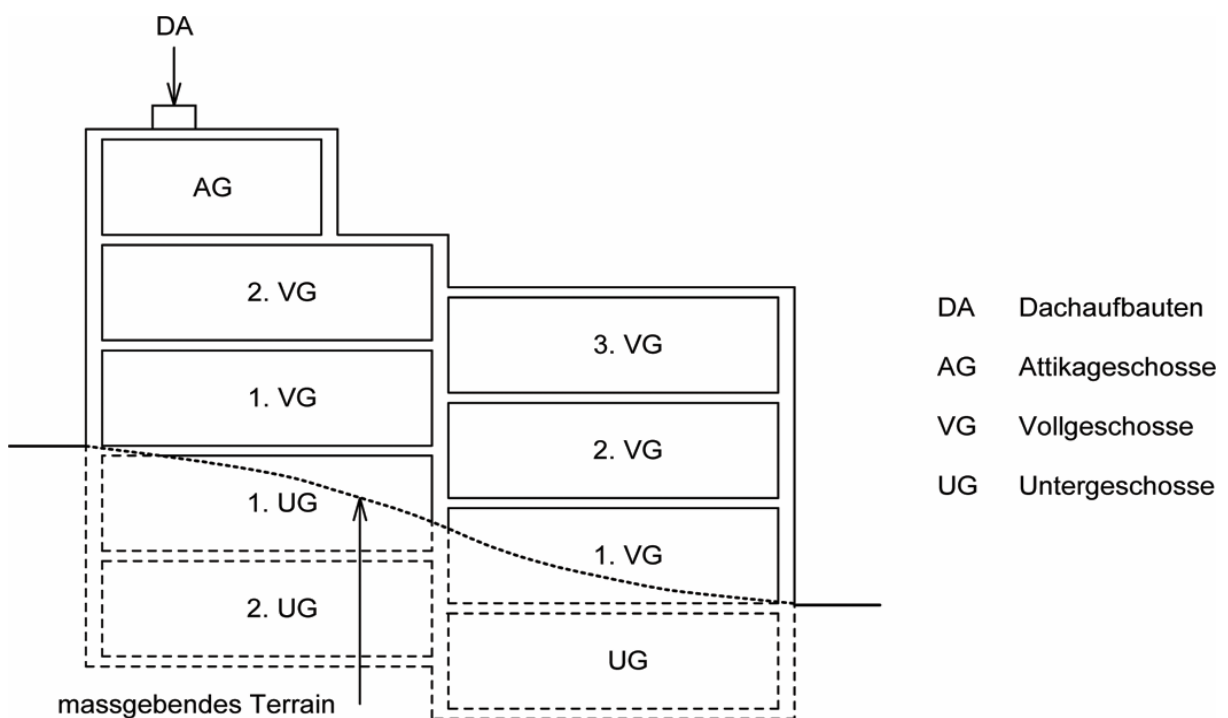
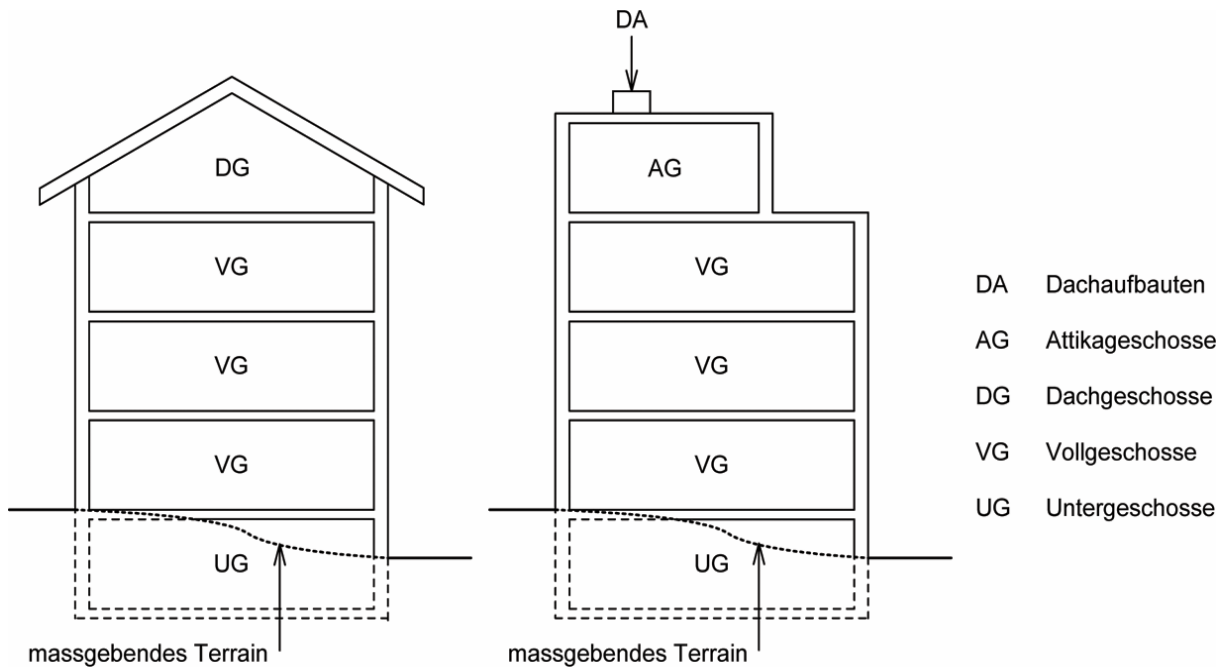
Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

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

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

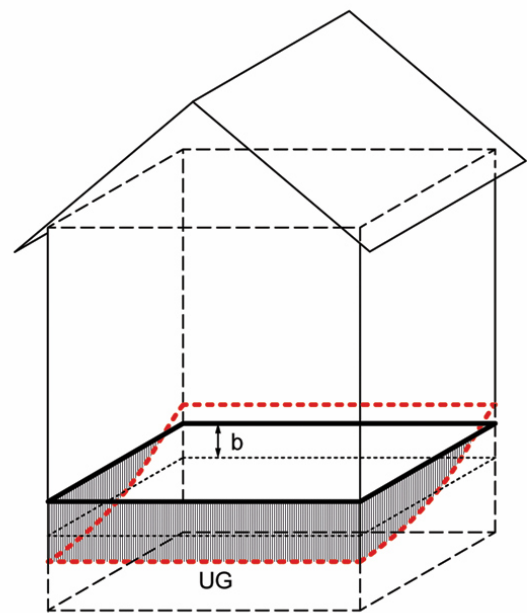
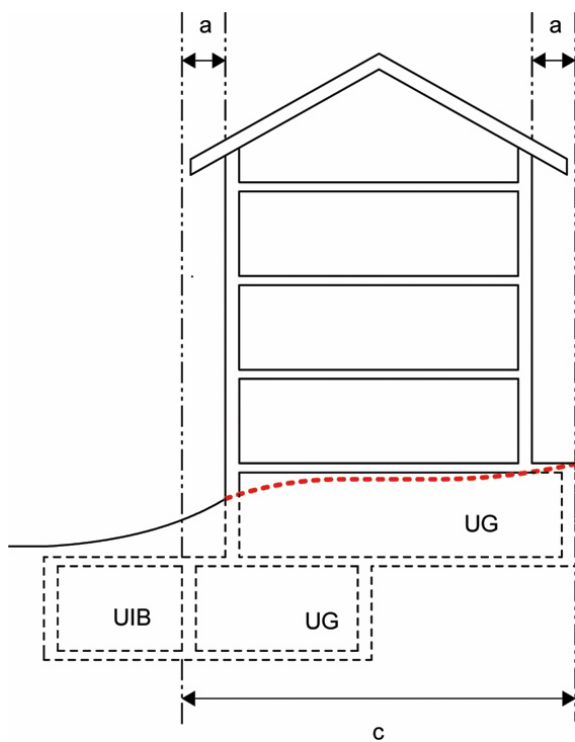
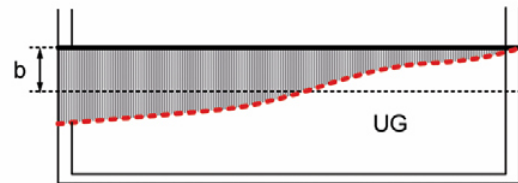


6.2 Untergeschosse

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

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

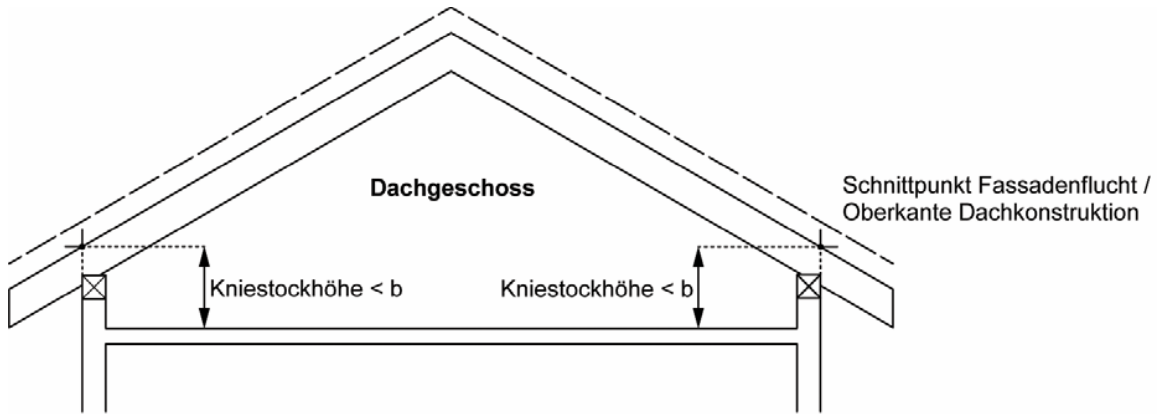
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



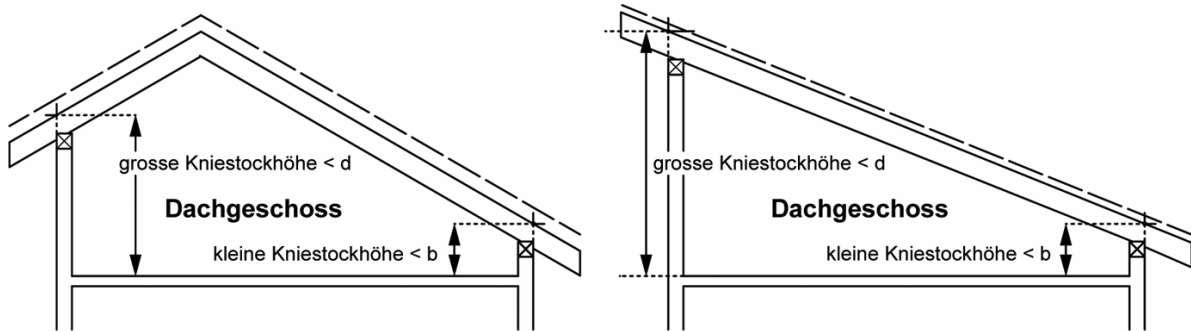
6.3 Dachgeschoss

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

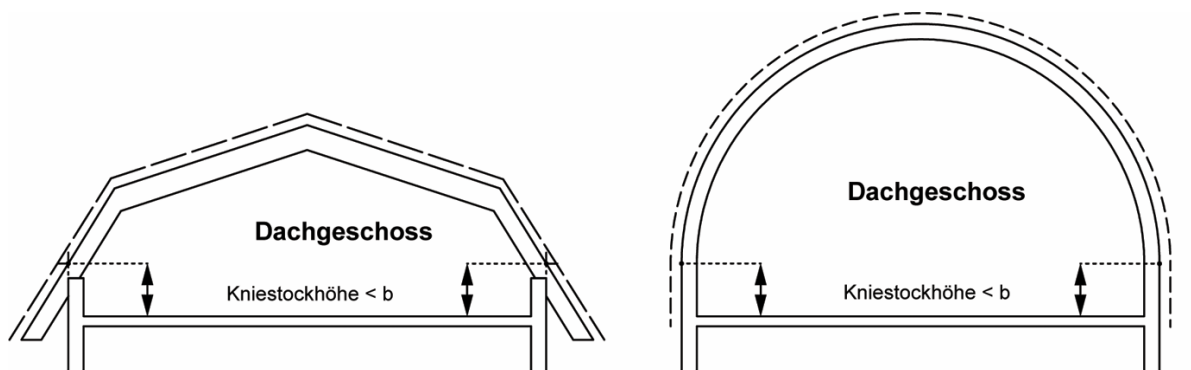
Die zulässige Kniestockhöhe richtet sich nach Ziffer 5.3 hiervor.



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

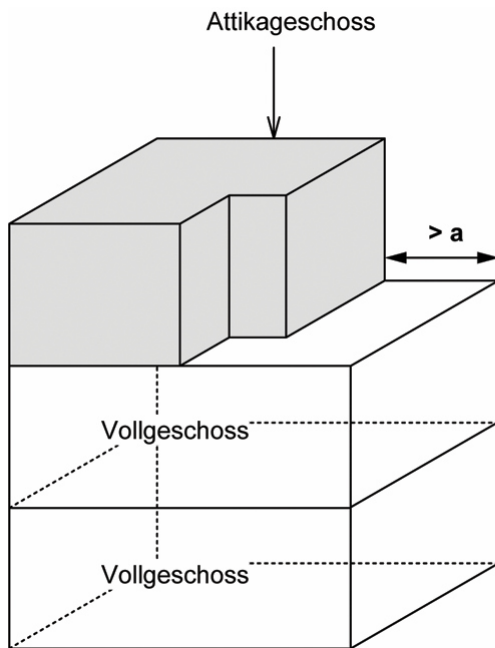


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

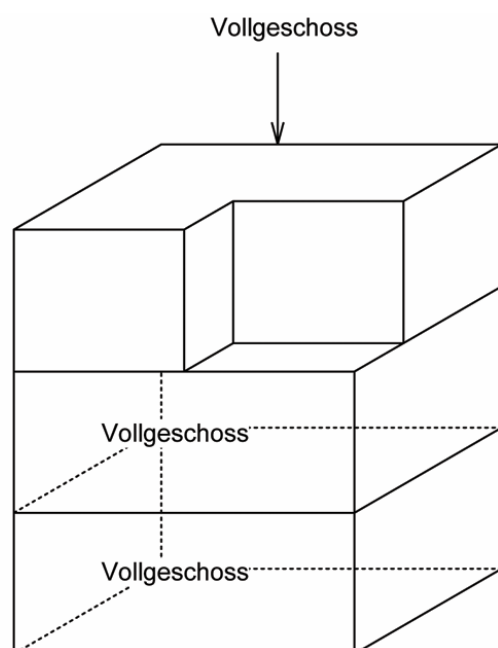
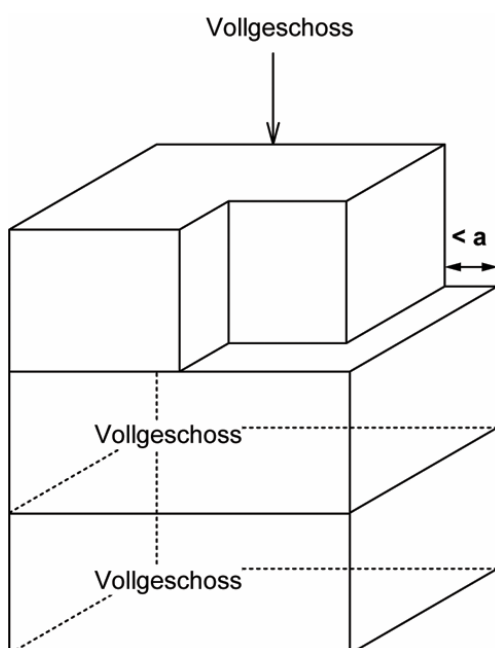
6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

Die Fläche des Attikageschosses darf $\frac{2}{3}$ der Oberfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht übersteigen. Zudem muss das Attikageschoss wenigstens bei einer ganzen Fassade um mindestens 1 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

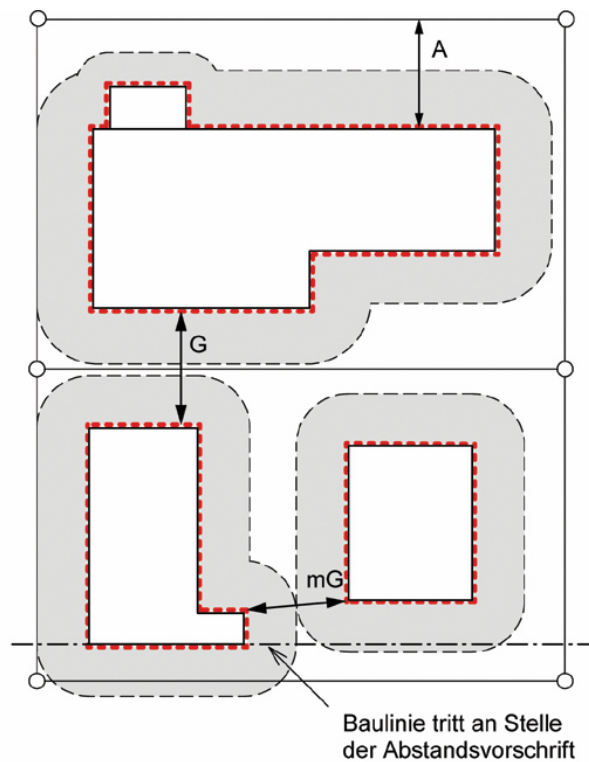
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

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

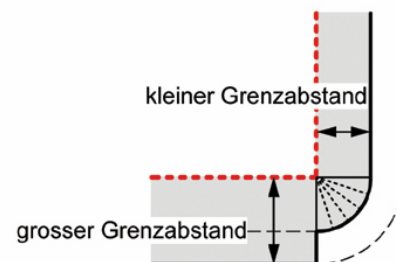
7.3 Baulinien

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



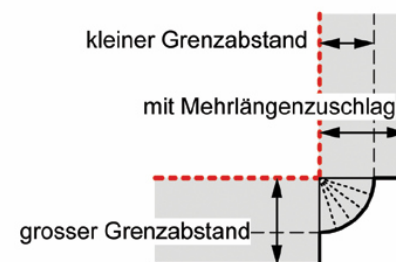
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - Baulinie
- - - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - Fassadenlinie

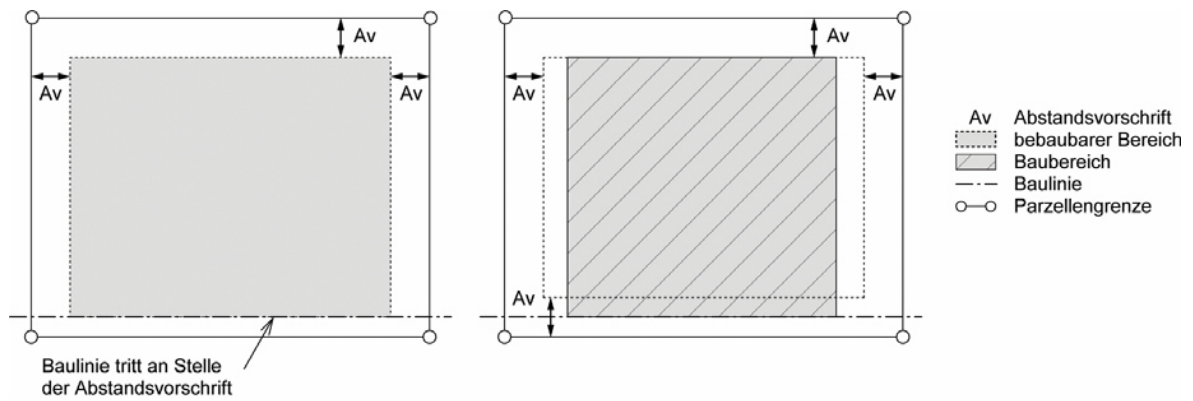
Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - Fassadenlinie

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



Anhang 3

Naturschutzzonen

Inventar-Nr.	Objekt	Schutzziel	Schutzmassnahmen	Pflegemassnahmen	Einstufung
NS.1206.01	Hochmoore Fulensee/Obersee				national
NS.1206.02	Trockenwiese Hintere Bänder				national
NS.1206.03	Trockenwiese Rüteli				national
NS.1206.04	Trockenwiese Oberberg (vorne)				national
NS.1206.05	Trockenwiese Hintere Bänder/Chapf				national
NS.1206.06	Trockenwiese Frutt (Börter)				national
NS.1206.07	Trockenwiese Vordere Bänder				national
NS.1206.08	Trockenwiese Rimibert (Bruusttal)				national

Inventar-Nr.	Objekt	Schutzziel	Schutzmassnahmen	Pflegemassnahmen	Einstufung
NS.1206.09	Trockenwiese Sagerberg (Schwybogen)				national
NS.1206.10	Trockenwiese Oberberg (hinten)				national
NS.1206.11	Trockenwiese Wischflue				national
NS.1206.12	Auengebiet Hofstetten				regional
NS.1206.13	Amphibienlaichgebiet/Auenwald Hinter Wiler				regional
NS.1206.14	Amphibienlaichgebiet Hofstetten				regional
NS.1206.15	Trockenwiese Matt				regional
NS.1206.16	Trockenwiesen Schwybogen				regional

Inventar-Nr.	Objekt	Schutzziel	Schutzmassnahmen	Pflegemassnahmen	Einstufung
NS.1206.17	Trockenwiese Uf den Gründen				regional
NS.1206.18	Föhrenwald Rynachtfluh)				regional
NS.1206.22	Flachmoore Fulensee / Obersee)				national
NS.1206.23	Trockenwiese Hinteren Talberge				national
NS.1206.24	Trockenwiesen im Bereich Neat				regional
NS.1206.25	Amphibienlaichgebiet Ächerli	Ungeschmälerter Erhaltung der Amphibienlaichgewässer als Lebensraum für die spezifischen Tier- und Pflanzenarten.	Offenhalten der Wasserflächen. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Abschluss von Naturschutzvertrag.	Periodische Überprüfung des Wasserhaushaltes. Nach Bedarf entfernen der Wasservegetation. Pflege der Umgebung inkl. Auslichten der umgebenden Gehölze.	lokal

Inventar-Nr.	Objekt	Schutzziel	Schutzmassnahmen	Pflegemassnahmen	Einstufung
NS.1206.26	Geotop Scheidnössli				regional
NS.1206.27	Auenwaldpartien an der Reuss	Erhalten der Erlens- waldpartien. Zulassen der Dynamik der Reuss.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Standortangepasste Waldbnutzung.		lokal
NS.1206.28	Bockitobel	Erhalt der Schlucht in seiner Ganzheit.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche.		lokal

Anhang 4

Landschaftsschutzzonen

Inventar-Nr.	Objekt	Schutzziel	Schutzmassnahmen	Pflegemassnahmen	Einstufung
LS.1206.01	Moorlandschaft inkl. Wasserfall Fulensee/Obersee				national
LS.1206.02	Landschaft Erstfeldertal inkl. Bachläufe und Wasserfälle				regional
LS.1206.03	Landschaft Surenen-Waldnacht				regional
LS.1206.04	Landschaft Scheidnössli				national
LS.1206.05	Strukturreicher Landschaftsraum mit markanten Findlingen im Gebiet Klus				regional

Naturobjekte

Inventar-Nr. Objekt		Schutzziel		Schutzmassnahmen	Pflegemassnahmen	Einstufung
NO.1206.03	Fließgewässer Walenbrunnen					regional
NO.1206.05	Lindenbaum an der Lindenstrasse	Erhalt des Baumes.	Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatz- pflanzung an Ort zu leisten.	Ordentliche Baum- pflege zur Erhaltung der Vitalität.	lokal	
NO.1206.06	Nussbaum im Püntenermätteli	Erhalt des Baumes.	Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatz- pflanzung an Ort zu leisten.	Ordentliche Baum- pflege zur Erhaltung der Vitalität.	lokal	
NO.1206.07	Nussbaumreiche am Talweg	Wiederanpflanzung Der Bäume.	Bei Abgang von Bäu- men ist eine gleich- wertige Ersatzpflan- zung an Ort zu leisten.	Ordentliche Baum- pflege zur Erhaltung der Vitalität.	lokal	
NO.1206.08	Nussbäume und Birken, links und rechts an der Reuss- brücke anschliessend	Erhalt der Baumallee.	Bei Abgang von Bäu- men ist eine gleich- wertige Ersatzpflan- zung an Ort zu leisten.	Ordentliche Baum- pflege zur Erhaltung der Vitalität.	lokal	

Inventar-Nr.	Objekt	Schutzziel	Schutzmassnahmen	Pflegemassnahmen	Einstufung
NO.1206.09	Reussufer Auf Gemeindegebiet	Das Reussufer ist bestmöglich der na- türlichen Dynamik auszusetzen. Erhalt und Förderung der Gehölz- und Steinstrukturen.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirt- schaftung ohne Ver- wendung von Dünge- mitteln und Bioziden.	Unterhalt der Gehölzstrukturen und der Trocken- mauern.	lokal
NO.1206.10	Altbach				regional
NO.1206.11	Fulbach				regional
NO.1206.12	Rotbuche an der Gotthard- strasse/Schlossberg- strasse	Erhalt des Baumes.	Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatz- pflanzung an Ort zu leisten.	Ordentliche Baum- pflege zur Erhaltung der Vitalität.	lokal
NO.1206.13	Ahornbaumreihen an der Schlossberg- strasse	Erhalt der Baumalleen.	Bei Abgang von Bäu- men ist eine gleich- wertige Ersatzpflan- zung an Ort zu leisten.	Ordentliche Baum- pflege zur Erhaltung der Vitalität.	lokal

Inventar-Nr.	Objekt	Schutzziel	Schutzmassnahmen	Pflegemassnahmen	Einstufung
NO.1206.14	Grosslaubige Mehr- beerreihe An der Lindenstrasse inkl. Kletterpflanze Entlang der Stütz- mauer	Erhalt der Baumallee sowie der Kletter- pflanze entlang der Stützmauer.	Bei Abgang von Bäu- men/Pflanzen ist eine gleichwertige Ersatz- pflanzungen an Ort zu leisten.	Ordentliche Baum- pflege zur Erhaltung der Vitalität.	lokal
NO.1206.15	Birkenbaumreihen am Bärenbodenweg	Erhalt der Baumallee.	Bei Abgang von Bäu- men ist eine gleich- wertige Ersatzpflan- zung an Ort zu leisten.	Ordentliche Baum- pflege zur Erhaltung der Vitalität.	lokal

Kulturobjekte

Inventar-Nr.	Objekt	Schutzziel	Parzelle	Einstufung
KA.1206.01	Zeichenstein Altenstafel		298	lokal
KE.1206.01	Stallscheune Hinter Wiler		286/287	national
KE.1206.02	Wohnhaus Taubachhofstatt		158	national
KE.1206.03	Wallfahrtskapelle Jagdmatt		423	national
KE.1206.04	Lokomotivremisen		308	regional
KE.1206.05	Bahnhof und Werk- stätte SBB		308	regional
KE.1206.06	Wohnhaus Püntenermätteli		151	regional
KE.1206.07	Wohnhaus Unterer Spätach mit Dörrraum		193	regional

Inventar-Nr. Objekt		Schutzziel		Parzelle	Einstufung
KA.1206.08	Kath. Pfarrkirche St. Ambrosius	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	134	lokal	
KA.1206.09	Evangelisch-reformierte Kirche mit Pfarrhaus	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	585	lokal	
KE.1206.10	Friedhof mit Beinhaus	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	135	lokal	
KE.1206.11	Hofstettenkapelle	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	115	lokal	
KE.1206.12	Wegkapelle St. Leonhard	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	648	lokal	
KE.1206.13	Sigristenhaus	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	126	lokal	

Inventar-Nr. Objekt		Schutzziel		Parzelle	Einstufung
KE.1206.14	Kirchmattschulhaus	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	152	lokal	
KA.1206.15	Stegmattschulhaus	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	469	lokal	
KE.1206.16	Wytheidschulhaus	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	420	lokal	
KE.1206.17	Brunnen beim Wytheidschulhaus	Integraler Erhalt.	420	lokal	
KE.1206.19	Brücke bei Schwybogen	Integraler Erhalt.	177	lokal	
KE.1206.20	Dominihaus oder Spittel	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	129	lokal	

Inventar-Nr. Objekt		Schutzziel		Parzelle	Einstufung
KE.1206.21	Bauernhaus Bitzi mit umliegendem Weg und Trockenmauern	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	261	lokal	
KA.1206.22	Bauernhaus Hellberg	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes mit den originalen Fensterrahmen, der Grundstruktur und historischen Ausstattung im Innern.	953	lokal	
KE.1206.23	Bauernhaus Hofstetten	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	113	lokal	
KE.1206.24	Bauernhaus Hüttenmatt, Ripshausen	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	63	lokal	
KE.1206.26	Bauernhaus Seewadi	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	235	lokal	

Inventar-Nr. Objekt		Schutzziel		Parzelle	Einstufung
KE.1206.27	Bauernhaus Vordere Seewadi	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	234	lokal	
KA.1206.30	Haus Jauchenhofstatt	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	669	lokal	
KE.1206.31	Jägerheim	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	127	lokal	
KE.1206.33	Maiensässhaus Ämmeten	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	940	lokal	
KE.1206.35	Wohnhaus Wasserschaft	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	627	lokal	
KE.1206.36	Wohnhaus Spätach 15	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	203	lokal	

Inventar-Nr. Objekt		Schutzziel		Parzelle	Einstufung
KE.1206.38	Wohnhaus im oberen Bruchen	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	1618	lokal	
KA.1206.39	Haus in der Hofstatt	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	645/646	lokal	
KE.1206.40	Haus Niederhofen	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	1298	lokal	
KE.1206.41	Haus Kirchgasse 6	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	128	lokal	
KE.1206.42	Haus oberer Spätach	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	204	lokal	
KE.1206.43	Wohnhaus Ripshausen	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	66	lokal	

Inventar-Nr. Objekt		Schutzziel		Parzelle	Einstufung
KE.1206.46	Steinhaus Walker unter der Flüh	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	173	lokal	
KA.1206.47	Wohnhaus Stägmätteli samt Bienenhaus	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	470	lokal	
KE.1206.48	Haus Hinter Wiler	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	264	lokal	
KE.1206.49	Brunnen «Ä Grossä Schritt»	Integraler Erhalt.	415	lokal	
KE.1206.51	Depotdienstgebäude SBB		308	regional	
KE.1206.54	Gemeindehaus, ehemaliges Kasino	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	446	lokal	

Inventar-Nr. Objekt		Schutzziel		Parzelle	Einstufung
KE.1206.56	Salzwägerhaus	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	1177	lokal	
KA.1206.60	Sektionshaus, Mehrfamilienhaus mit Waschhaus	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz, insb. des Erscheinungsbildes und historischen Ausstattung.	300	lokal	
KE.1206.62	Lampisterie	Integraler Erhalt der historischen Bausubstanz.	308	lokal	

Anhang 6

Ortsbild ISOS

Inventar-Nr. Objekt		Schutzziel		Einstufung
KG.1206.01	Dorfbild, Erstfeld	Gemäss ISOS national.		national
KG.1206.11	Weiler Hinter Wiler	Erhalt der bestehenden Bauten; Erhalt des Siedlungscharakters; Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung ins historische Bild einzufügen.		lokal
KG.1206.16	Depotdienstgebäude SBB mit Umgebung	Erhalt der bestehenden Bauten; Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung ins historische Bild einzufügen.		lokal

Historische Verkehrswege

Inventar-Nr. Objekt		Schutzziel		Einstufung
KG.1206.02	Ei – Hofacher; Wilergasse	Gemäss IVS national; historischer Verlauf mit Substanz.		national
KG.1206.03	Hofacher – Hinter Wiler	Gemäss IVS national; historischer Verlauf mit Substanz.		national
KG.1206.04	Hoher Weg An der Bockflue	Gemäss IVS national; historischer Verlauf mit Substanz.		national
KG.1206.06	Rinächt – Jagdmatt- Kapelle «der Breite Weg»	Gemäss IVS national; historischer Verlauf mit Substanz.		national
KG.1206.09	Erstfeld Hofstetten – Bachhütte/Waldnacht	Gemäss IVS national; historischer Verlauf mit teils viel Substanz.		regional
KG.1206.12	Kunststrasse von 1820 Auf dem Gemeinde- gebiet	Gemäss IVS national; historischer Verlauf.		national

Archäologische Zonen

Inventar-Nr.	Objekt	Schutzziel	Parzelle	Einstufung
KG.1206.07	Arch. Zone Jagdmattkapelle			regional
KG.1206.14	Arch. Zone Kirche Erstfeld			lokal
KG.1206.15	Arch. Zone Taubach Dorf			lokal

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel:	Zweck, Geltungsbereich und vorbehaltenes Recht	1
Artikel 1	Zweck und Geltungsbereich.....	1
Artikel 2	Vorbehaltenes Recht.....	1
2. Kapitel:	Organisation	2
Artikel 3	Gemeindeversammlung.....	2
Artikel 4	Gemeinderat	2
Artikel 5	Baukommission	2
	a) Zusammensetzung und Wahl	2
Artikel 6	b) Aufgaben.....	2
3. Kapitel:	Nutzungsplan	3
1. Abschnitt:	Zonenarten	3
Artikel 7	Gliederung des Gemeindegebiets	3
2. Abschnitt:	Bauzonen	3
Artikel 8	Arten	3
Artikel 9	Kernzonen A und B (KA, KB).....	4
Artikel 10	Wohnzonen (W2, W3)	4
Artikel 11	Wohnzone Kolonie (WK).....	5
Artikel 12	Wohn- und Gewerbebezonen (WG)	5
Artikel 13	Gewerbebezonen (GE).....	5
Artikel 14	Gewerbezone Gygen (GEG)	5
Artikel 15	Gewerbezone Ripshausen (GER)	6
Artikel 16	Gewerbezone Tunnelportal (GET)	7
Artikel 17	Industriezonen (I).....	7
Artikel 18	Industriezone Niederhofen (IN).....	7
Artikel 19	Industriezone Flugplatz (IF).....	8
Artikel 20	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	8
Artikel 21	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF).....	9
Artikel 22	Freihaltezone innerhalb Bauzonen (FZiB).....	9
Artikel 23	Verkehrsflächen (VF).....	9
Artikel 24	Vertragliche Bauverpflichtung	10
3. Abschnitt:	Nichtbauzonen	10
Artikel 25	Arten	10
Artikel 26	Landwirtschaftszonen (LZ)	10
Artikel 27	Reservezonen (RZ)	10

4. Abschnitt:	Weitere Zonen	11
Artikel 28	Arten	11
Artikel 29	Schutzzonen	11
	a) Grundsatz	11
Artikel 30	b) Lokale Naturschutzzonen (NSZ).....	11
Artikel 31	c) Lokale Landschaftsschutzzonen (LSZ)	12
Artikel 32	d) Lokale Naturobjekte (NO).....	12
Artikel 33	e) Lokale Kulturobjekte (KE)	13
Artikel 34	f) Zonen für Ortsbildschutz	13
Artikel 34a	g) Historische Verkehrswege	14
Artikel 34b	h) Freihaltezonen ausserhalb Bauzonen (FZaB)	14
Artikel 35	i) Zonen für Hindernisbegrenzung	15
Artikel 36	j) Zonen zum Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung	15
Artikel 37	Zonen mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplan- pflicht (QGZ)	16
Artikel 38	Gefahrenzonen (GZ).....	16
Artikel 39	Gewässerraumzonen (GRZ)	16
5. Abschnitt:	Empfindlichkeitsstufen	17
Artikel 40	Zuordnung.....	17
4. Kapitel:	Weitere Planungsinstrumente und die Erschliessung	17
Artikel 41	Hinweise auf das PBG	17
Artikel 42	Ergänzende Bestimmungen zum Quartiergestaltungsplan....	17
	a) Grundsatz	17
Artikel 43	b) Erforderliche Fläche.....	18
5. Kapitel:	Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften	18
1. Abschnitt:	Kantonale Bauvorschriften	18
Artikel 44	Hinweis auf das PBG	18
2. Abschnitt:	Ergänzende Bauvorschriften der Gemeinde	19
1. Unterabschnitt:	Grenz- und Gebäudeabstand	19
Artikel 45	Grundsatz	19
Artikel 46	Mehrlängenzuschlag	19
Artikel 47	Mehrhöhenzuschlag	19

Artikel 48	Verminderter Grenzabstand	19
	a) bei An-, Klein- und Kleinstbauten	19
Artikel 49	b) bei unterirdischen Bauten	19
Artikel 50	c) bei Unterniveaubauten	19
Artikel 51	d) bei vorspringenden Gebäudeteilen	20
Artikel 52	e) durch private Vereinbarung.....	20
Artikel 53	Abweichungen im Einzelfall	20
2. Unterabschnitt: Abstandsvorschriften, Baubegriffe und Stand der Technik ..		20
Artikel 54	Abstandsvorschriften.....	20
Artikel 55	Baubegriffe und Messweisen.....	20
Artikel 56	Stand der Technik	21
3. Unterabschnitt: Ausmass von Gebäuden		21
Artikel 57	Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl.....	21
Artikel 58	Dachaufbauten.....	21
Artikel 59	Minimale Baumasse und Einrichtungen	21
4. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer		22
Artikel 60	Begriff.....	22
Artikel 61	Anrechenbare Geschossflächen	22
Artikel 62	Wohn- und Arbeitsräume	22
Artikel 63	Nicht anrechenbare Geschossflächen	22
Artikel 64	Ausnützungsbonus.....	23
Artikel 65	Anrechenbare Grundstücksfläche	23
Artikel 66	Ausnützungsziffer bei Um- und Ausbauten bestehender Gebäude.....	24
Artikel 67	Zusätzliche Ausnutzung im Dachgeschoss.....	24
Artikel 68	Ausnutzungstransport.....	24
Artikel 69	Zulässige Ausnützungsziffer	25
Artikel 70	Ausnutzungspflicht	25
5. Unterabschnitt: Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung		25
Artikel 71	Grundsatz	25
6. Unterabschnitt: Siedlungsökologie und Umgebungsgestaltung.....		25
Artikel 71a	Berücksichtigung Siedlungsökologie.....	25
Artikel 72	Umgebungsgestaltung	26
Artikel 73	Terrainveränderungen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen	26
Artikel 74	Entsorgungseinrichtungen.....	27

7. Unterabschnitt:	Weitere Bauvorschriften der Gemeinde	27
Artikel 75	Hindernisfreies Bauen.....	27
Artikel 76	Spielplätze	27
Artikel 77	Abstellplätze.....	27
	a) Grundsatz	27
Artikel 78	b) Bestehende Bauten	28
Artikel 79	c) Abweichungen aus öffentlichem Interesse	28
Artikel 80	d) Ersatzabgabe.....	28
6. Kapitel:	Ausnahmen	28
Artikel 81	Hinweis auf das PBG	28
7. Kapitel:	Baubewilligung	28
Artikel 82	Hinweis auf das PBG	28
Artikel 83	Bewilligungspflicht	29
Artikel 84	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	29
Artikel 85	Meldepflicht.....	30
Artikel 86	Bewilligungsverfahren	30
Artikel 87	Projektänderungen	30
Artikel 88	Formlose Anfrage.....	30
Artikel 89	Baukontrolle.....	30
8. Kapitel:	Rechtspflege und Gebühren	31
Artikel 90	Rechtspflege.....	31
Artikel 91	Kosten und Gebühren	31
9. Kapitel:	Schlussbestimmungen	31
Artikel 92	Hängige Baugesuche	31
Artikel 93	Besitzstandsgarantie	31
Artikel 94	Aufhebung bisheriges Recht	32
Artikel 95	Genehmigung und Inkrafttreten.....	32
Anhang 1	Zulässige bzw. verpflichtende Masse baulicher und betrieblicher Nutzungen	33
Anhang 2	Begriffe, Messweisen und zulässige Masse (gemäss Anhang zum RPBG)	35
Anhang 3	Naturschutzzonen	51
Anhang 4	Landschaftsschutzzonen	55

Anhang 5	Naturobjekte.....	56
	Kulturobjekte.....	59
Anhang 6	Ortsbild ISOS.....	67
Anhang 7	Historische Verkehrswege.....	68
	Archäologische Zonen	69