

**EINWOHNERGEMEINDE
HOSPENTAL**

BAU- UND ZONENORDNUNG

**Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2013-294 R-362-30 am 21. Mai 2013
genehmigt.**

25. März 2013*

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kapitel	Zweck, Geltungsbereich und vorbehaltenes Recht	5
Artikel 1	Zweck und Geltungsbereich	5
Artikel 2	Vorbehaltenes Recht	5
2. Kapitel	Organisation	5
Artikel 3	Gemeindeversammlung	5
Artikel 4	Baubehörde	6
	a) Zusammensetzung und Wahl	6
Artikel 5	b) Aufgaben	6
3. Kapitel	Nutzungsplan	6
1. Abschnitt:	Zonenarten	6
Artikel 6	Gliederung des Gemeindegebiets	6
2. Abschnitt:	Bauzonen	7
Artikel 7	Arten	7
Artikel 8	Kernzone (K)	8
Artikel 9	Wohnzone 2 Geschosse (W2)	9
Artikel 10	Wohnzone 2 Geschosse Kirchhügel (W2 K)	9
Artikel 11	Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse (WG2)	10
Artikel 12	Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse (WG4)	10
Artikel 13	Gewerbezone (G)	10
Artikel 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	11
Artikel 15	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf (SFG)	11
Artikel 16	Verkehrsflächen (VF)	12
3. Abschnitt:	Nichtbauzonen	12
Artikel 17	Arten	12
Artikel 18	Landwirtschaftszone (LW)	13
Artikel 19	Reservezone (RZ)	13
4. Abschnitt:	Weitere Zonen und Festlegungen	13
Artikel 20	Weitere Zonen und Festlegungen:	13
1. Unterabschnitt:	Schutzzonen	14
Artikel 21	a) Grundsatz	14
Artikel 22	b) lokale Naturschutzzone (NSL)	15
Artikel 23	c) lokale Landschaftsschutzzone (LSL)	16
2. Unterabschnitt:	Zone für Wintersport	16
Artikel 24	Zone für Wintersport (WS)	16
3. Unterabschnitt:	Abbau- / Deponiezonen	18
Artikel 25	Abbauzone (A)	18
Artikel 26	Deponiezone (Dü)	19
4. Unterabschnitt:	Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht	19
Artikel 27	Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht	19
5. Unterabschnitt:	Gefahrenzone	20
Artikel 28	Gefahrenzone	20
6. Unterabschnitt:	Gewässerraumzone	20
Artikel 29	Gewässerraumzone	20
7. Unterabschnitt:	Historische Verkehrswege	21
Artikel 30	Historische Verkehrswege	21
5. Abschnitt:	Empfindlichkeitsstufen	21
Artikel 31	Zuordnung	21
6. Abschnitt:	Erstwohnungsanteil	22
Artikel 32	Zweck	22
Artikel 33	Geltungsbereich	22
Artikel 34	Begriffe	23
Artikel 35	Minimaler Erstwohnungsanteil	23

Artikel 36	Besondere Fälle	24
Artikel 37	Mehrere Bauten, mehrere Parzellen	25
Artikel 38	Verfahren	25
Artikel 39	Kontrolle	25
4. Kapitel	Weitere Planungsinstrumente und die Erschliessung	26
Artikel 40	Hinweis auf das PBG	26
Artikel 41	Quartierplan und Quartiergestaltungsplan	26
Artikel 42	Ergänzende Vorschriften Quartiergestaltungsplan	27
5. Kapitel	Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften	27
1. Abschnitt:	Kantonale Bauvorschriften	27
Artikel 43	Hinweis auf das PBG	27
2. Abschnitt:	Ergänzende Bauvorschriften Gemeinde	27
1. Unterabschnitt:	Hinweise auf das übergeordnete Recht	27
Artikel 44	Grenz- und Gebäudeabstand	27
Artikel 45	Abstandsvorschriften	28
Artikel 46	Baubegriffe und Messweisen	28
Artikel 47	Stand der Technik	28
2. Unterabschnitt:	Ausmass von Gebäuden	28
Artikel 48	Gebäuelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl	28
Artikel 49	Dachgestaltung	28
Artikel 50	Minimale Baumasse und Einrichtungen	29
Artikel 51	Kleinbauten, Kleinstbauten	29
Artikel 52	Anbauten	29
Artikel 53	Unterniveaubauten	29
Artikel 54	Vorspringende Gebäudeteile	30
Artikel 55	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	30
Artikel 56	Kniestockhöhe, lichte Höhe und Geschosshöhe	30
Artikel 57	Untergeschoss	30
3. Unterabschnitt:	Grenzabstand	31
Artikel 58	Begriffe und Inhalt	31
Artikel 59	Mehrlängenzuschlag, Mehrhöhenzuschlag	31
Artikel 60	Verminderte Grenzabstände	31
4. Unterabschnitt:	Gebäudeabstand	32
Artikel 61	Begriff und Inhalt	32
5. Unterabschnitt:	Gemeinsame Bestimmungen für den Grenz- und Gebäudeabstand	32
Artikel 62	Vorbehalt kantonaler Abstandsvorschriften	32
6. Unterabschnitt:	Ausnützungsziffer	33
Artikel 63	Ausnützungsziffer	33
Artikel 64	Anrechenbare Geschossfläche	33
Artikel 65	Wohn- und Arbeitsräume	33
Artikel 66	Nicht anrechenbare Geschossflächen	34
Artikel 67	Ausnützungsbonus	35
Artikel 68	Anrechenbare Grundstücksfläche	35
Artikel 69	Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten	35
Artikel 70	Ausnützungstransport	36
Artikel 71	Zulässige Ausnützungsziffer	36
Artikel 72	Ausnützungspflicht	36
7. Unterabschnitt:	Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung	37
Artikel 73	Allgemeine Gestaltungsanforderungen	37
8. Unterabschnitt:	Umgebungsgestaltung	38
Artikel 74	Grundsatz	38
Artikel 75	Abgrabungen und Aufschüttungen	38
Artikel 76	Entsorgungseinrichtungen	38
9. Unterabschnitt:	Weitere Bauvorschriften der Gemeinde	39

Artikel 77	Hindernisfreies Bauen	39
Artikel 77a	Campieren	39
Artikel 78	Spiel- und Ruheflächen	40
Artikel 79	Abstellplätze a) Grundsatz	41
Artikel 80	b) bestehende Bauten und Anlagen	41
Artikel 81	c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen	42
Artikel 82	d) Ersatzabgabe	42
6. Kapitel	Ausnahmen	42
Artikel 83	Hinweis auf das PBG	42
7. Kapitel	Baubewilligung	43
Artikel 84	Hinweis auf das PBG	43
Artikel 85	Bewilligungspflicht	43
Artikel 86	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	44
Artikel 87	Meldepflicht	44
Artikel 88	Bewilligungsverfahren	44
Artikel 89	Projektänderungen	44
Artikel 90	Formlose Anfrage	45
Artikel 91	Vorentscheid	45
8. Kapitel	Kontrolle	45
Artikel 92	Baukontrolle	45
9. Kapitel	Rechtspflege und Gebühren	45
Artikel 93	Rechtspflege	45
Artikel 94	Kosten und Gebühren	46
10. Kapitel	Schlussbestimmungen	46
Artikel 95	Hängige Baugesuche	46
Artikel 96	Aufhebung bisherigen Rechts	46
Artikel 97	Genehmigung und Inkrafttreten	47
A 1	Anhang 1	48
A 1.1	Tabelle Grundmasse	48
A 1.2	Tabelle diverse Bauten	49
A 1.3	Tabelle diverse Masse	49
A 2	Anhang 2	50
R	Richtlinien zu Baugesuchen	50
R1	Inhalt	50
R2	Beilagen	50
R3	Pläne Hochbauten	51
R4	Pläne übrige Bauten	51
R5	Pläne Umbauten	52
R6	Zusätzliche Pläne und Unterlagen	52
R7	Baugesuch Werkanschlüsse	52
R8	Baugesuch Bauinstallationen	53
R9	Einfrage	53
R10	Profile	53
A 3	Anhang 3	54
A 3.1	Naturschutzzonen (NS)	54
A 3.2	Landschaftsschutzzonen (LS)	56
A 3.3	Kulturobjekte (KO)	57
A 3.4	Naturobjekte (NO)	59

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 Hospental. Sie verdeutlicht und ergänzt das PBG.

² Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet, sofern die Gemeindeversammlung nicht besondere Bestimmungen und Zonenordnungen 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);
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH);
- c) das Planungs- und Baugesetz (PBG);
- d) das Reglement zum PBG (RPBG)¹.

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 Bau- und Zonenordnung (BZO) und genehmigt² den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.

¹ RB 40.1115

² Siehe Artikel 42 PBG

Artikel 4 Baubehörde

a) Zusammensetzung und Wahl

¹ Die Baubehörde ist die Baukommission. Die Baukommission wird für eine Amtsdauer von 2 Jahren gewählt.

² Die Baukommission besteht aus dem Präsidium, dem Vizepräsidium und aus einem Mitglied. Die Wahl des Präsidenten und eines weiteren Mitgliedes obliegt dem Gemeinderat. Das 3. Mitglied wird von der Gemeindeversammlung gewählt. Der Gemeinderat bestimmt das Sekretariat. Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.

Artikel 5 b) Aufgaben

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

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

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**1. Abschnitt: **Zonenarten****Artikel 6** Gliederung des Gemeindegebiets

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

¹ Siehe Artikel 42 PBG

² Die Zonen sind in den Nutzungsplänen Dorf und Zumdorf 1:2'500 und Nutzungsplan Landschaft 1:10'000 festgesetzt.

³ Nutzungsplanwiedergaben in verkleinertem Massstab sind nicht rechtsverbindlich.

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 7 Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzone (K);
- b) Wohnzone 2 Geschosse (W2);
- c) Wohnzone 2 Geschosse Kirchhügel (W2 K);
- d) Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse (WG2);
- e) Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse (WG4);
- f) Gewerbezone (G);
- g) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- h) Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf (SFG);
- i) Verkehrsflächen (VF).

Artikel 8 Kernzone (K)

¹ Die Kernzone dient dem Zweck, die Zentrumsfunktion zu erhalten, auszubauen und neu zu schaffen. Sie entspricht in ihrer Ausdehnung dem alten Dorf Hospental, das in seiner baulichen Eigenart zu erhalten ist, deshalb sind Umbauten grundsätzlich Neubauten vorzuziehen.

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

³ In der Kernzone sind grundsätzlich nur Wiederaufbauten, Umbauten, Renovationen und Restaurationen innerhalb der bestehenden Volumen, bestimmt durch die Grundfläche, Geschosszahl und Dachform zugelassen. Neue Gebäude können, sofern die Einordnung ins Ortsbild gewährleistet ist, im Einzelfall bewilligt werden.

⁴ Die bestehenden Gassenräume zwischen den Häusern müssen erhalten bleiben. Bei Neu- und Umbauten darf die Ausnutzungsziffer das bisherige Mass nicht überschreiten, in besonderen Fällen kann unter Wahrung der Massstäblichkeit des Ortsbildes und der Wohnhygiene eine Anpassung an die Ausnutzung der bestehenden Gebäude in der Umgebung gestattet werden.

⁵ Alle Bauvorhaben haben sich in der Stellung, kubischer Gestaltung, Farb- und Materialwahl sowie Fassaden und Dachgestaltung in das bestehende Ortsbild einzufügen. Innenwandisolierung sind Aussenwandverkleidungen von Blockbauten vorzuziehen. Aussenwandverkleidungen können in Holzschindeln genehmigt werden, wenn dies mit dem Schutz des Hauses und des Ortsbildes vereinbar ist. Für die Gestaltung der Fenster ist der Stil der Fassade massgebend. Kunsthistorisch wertvolle Türen, Einfassungen und Inneneinrichtungen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Als Bedachungsmaterial dürfen keine hellen oder glänzenden Materialien, sowie keine grossflächige Tafeln oder Platten verwendet werden (Heller Eternit, Eisenbleche etc.). Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.

⁶ Es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile ohne Bewilligung abgebrochen werden. Eine Abbruchbewilligung kann nur erteilt werden, wenn die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn gleichzeitig eine Neubaubewilligung gewährt wird. Zusammen mit dem Abbruch- oder Neubaugesuch sind die Bauaufnahmepläne des Altbaues einzureichen.

⁷ Der Dachausbau ist gestattet. Dachaufbauten dürfen 1/4 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten; wenn sie der Belichtung von bewohnbaren Räumen dienen, sind sie als Schleppegaupe auszubilden. Dachflächenfenster und Flachdächer auf Hauptgebäuden können, sofern die Einordnung ins Ortsbild gewährleistet ist, im Einzelfall bewilligt werden.

Artikel 9 Wohnzone 2 Geschosse (W2)

¹ Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

² Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

³ Die Zahl W2 im Nutzungsplan bezieht sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

⁴ Es gelten die Grundmasse gemäss Tabelle im Anhang 1.

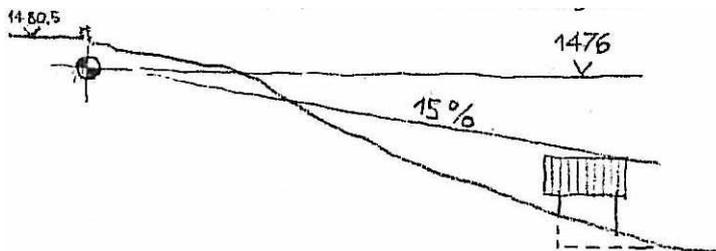
⁵ Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen, Gauben und Dacheinschnitte zugelassen.

Artikel 10 Wohnzone 2 Geschosse Kirchhügel (W2 K)

In der Wohnzone W2 Kirchhügel gelten zusätzlich zur Wohnzone 2 Geschosse (W2) folgende Bestimmungen:

a) Neubauten sowie von aussen sichtbare Aus- und Umbauten bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der dafür nach Natur- und Heimatschutzrecht zuständigen kantonalen Behörde.

b) Durch Neu,- An- und Umbauten darf die Sicht auf den Kirchhügel nicht beeinträchtigt werden. Der Fuss der Kirchhofmauer muss von der Bahnhofstrasse aus (zwischen Kantonsstrasse und Zeughausbaracke) überall sichtbar bleiben. Ausnahmen sind nur für Hauskamine oder ähnlich kleine Bauteile gestattet. Der Bauherr hat mit dem Baugesuch die Einhaltung dieser Vorschrift nachzuweisen.



c) Zur Erzielung einer harmonischen Gesamtwirkung und zur Einpassung in das Ortsbild müssen sämtliche Bauten mit einem 25 °-40° geneigten, mit Faserzementschiefer gedeckten Satteldach, derselben Farbe wie dasjenige der Kirche, versehen werden. Sämtliche Fassaden müssen massiv erstellt und in grau-beige bis okker farbigen Tönen gehalten werden.

Artikel 11 Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse (WG2)

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

² Die Zahl WG2 im Nutzungsplan bezieht sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

³ Es gelten die Grundmasse gemäss Tabelle im Anhang 1.

Artikel 12 Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse (WG4)

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

² Die Zahl WG4 im Nutzungsplan bezieht sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

³ Es gelten die Grundmasse gemäss Tabelle im Anhang 1.

Artikel 13 Gewerbezone (G)

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

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

³ Es gelten die Grundmasse gemäss Tabelle im Anhang 1.

Artikel 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

¹ In der Zone 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, Heime, Kirchen, 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 Es gelten die Grundmasse gemäss Tabelle im Anhang 1.

Artikel 15 Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf (SFG)

¹ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf dient dem Golfsport. Sie ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes bestimmt. Vorhandene landschaftstypische Elemente und Naturobjekte sind zu berücksichtigen. Sämtliche Anlagen haben sich den Bedürfnissen des Hochwasserschutzes unterzuordnen.

² Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Rahmen des betrieblichen Bedarfs für den Golfplatz, namentlich:

- a) Golfplatz mit 18 Löchern;
- b) Driving Range;
- c) Bauten und Anlagen, die zum Betrieb, zum Unterhalt und zur Pflege des Golfplatzes erforderlich sind.

Zudem ist die landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Für diese gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³ Mit dem Bau des Golfplatzes kann erst begonnen werden, wenn die integrale Realisierung des Tourismusresorts sichergestellt ist. Die notwendigen Sicherheiten sind im Rahmen der Quartiergestaltungsplanungen von der Bauherrschaft aufzuzeigen.

⁴ Es besteht Quartiergestaltungspflicht (QGP). Quartiergestaltungspläne werden durch die

Bauherrschaft jeweils im Rahmen eines besonderen Verfahrens (Präqualifikation) erarbeitet. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Bauherrschaft, Kantons- und Gemeindevertretung, neutralen Fachexperten und einer Vertretung der Umwelt- und Heimatschutzorganisationen. Im Quartiergestaltungsplan ist die Einhaltung der „Drei Drittel Regel“ nachzuweisen:

- a) Maximal ein Drittel der Gesamtfläche kann für Intensivrasen (Greens, Abschläge, Fairways) und Bauten (Gebäude, Strassen, Bunker) genutzt werden.
- b) Maximal ein Drittel der Gesamtfläche ist für Roughs (d.h. extensive Wiesen und/oder Sträucher, jedoch keine halbintensiv-Rasen) vorzusehen.
- c) Mindestens ein Drittel ist für naturnahe Zonen und Biotope zu reservieren.

Artikel 16 Verkehrsflächen (VF)

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

² Verkehrsflächen 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.

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

Artikel 17 Arten

Als Nichtbauzonen gelten:

- a) Landwirtschaftszone (LW);
- b) Reservezone (RZ).

Artikel 18 Landwirtschaftszone (LW)

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

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

Artikel 19 Reservezone (RZ)

¹ Die Reservezone umfasst 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 der Landwirtschaftszonen erfüllen und eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigen.

4. Abschnitt: Weitere Zonen und Festlegungen**Artikel 20** Weitere Zonen und Festlegungen:

Als weitere Zonen und lokale Schutzobjekte gelten:

- a) Schutzzonen;
- b) Zone für Wintersport (WS);
- c) Abbauzone (A)
- d) Deponiezone (Dü)
- e) Zone mit Quartierplan - oder Quartiergestaltungsplanpflicht;
- f) Gefahrenzone;
- g) Gewässerraumzone;
- h) Historische Verkehrswege

1. Unterabschnitt: **Schutzzonen**

Artikel 21 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, für die der Bund bzw. der Kanton zuständig ist, sind im Nutzungsplan zur Information aufgeführt.

Artikel 22 b) lokale Naturschutzzone (NSL)

¹ Die lokale Naturschutzzone ist anderen Nutzungen überlagert. Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen sowie Neubauten sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung der geschützten Lebensräume notwendig sind und, gemessen am Schutzziel, die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigen. Besondere Vorschriften bleiben vorbehalten.

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 Zone nicht widersprechen.

⁴ Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer ~~durch besondere Verfügungen oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens~~¹ den Schutzzumfang im einzelnen.

¹ Gemäss RRB vom 21. Mai 2013 nicht genehmigt

Artikel 23 c) lokale Landschaftsschutzzone (LSL)

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

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

³ Bestehende Bauten können im Rahmen der übrigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung erneuert, teilweise geändert oder neu erstellt werden. Form, Materialwahl und Farbgebung von zulässigen Bauten und Anlagen dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

⁴ Neue Bauten und Anlagen sind in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung, gemessen am Schutzziel, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

⁵ Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

2. Unterabschnitt: Zone für Wintersport**Artikel 24** Zone für Wintersport (WS)

¹ Die Zone für Wintersport bezweckt vorrangig die Sicherung und Offenhaltung für Skisportaktivitäten, namentlich Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittelbahnen. Zudem sind in dieser Zone auch angepasste Sommersportaktivitäten zulässig.

² Die Zone für Wintersport ist anderen Nutzungen überlagert. Sie darf zur Ausübung der Winter- und Sommersportarten benutzt werden.

³ Zulässig sind standortgebundene Bauten und Anlagen für den Wintersport. Unter den gleichen Voraussetzungen können auch Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.

⁴ Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Einfriedungen und Pflanzungen, die den Wintersport beeinträchtigen oder die Pistenfahrzeuge behindern, sind nicht gestattet. Im Winter sind Einfriedungen und Viehzäune durch die Bewirtschafter zu entfernen oder umzulegen.

⁵ Skiwege und Skipisten sowie Strassenübergänge sind durch die Skilift- und Bahnunternehmen entschädigungslos so herzurichten und zu unterhalten, dass sie während der Wintersaison befahren und benutzt werden können.

⁶ Bauten und Anlagen sind gut ins Landschaftsbild einzupassen. Der Schutz der bestehenden Naturschutzgebiete und Biotope ist gemäss Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes des Bundes (NHG; SR 451) und des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; RB 10.5101) zu gewährleisten.

⁷ Die einsehbaren Anlagen zur Beschneidung (Schneekanonen, Lanzen etc.) und Sicherungseinrichtungen der Pisten (Netze, Wände, Pfosten) sind ausserhalb der Skisaison, spätestens einen Monat nach Saisonabschluss bis anfangs Oktober zu garagieren.

⁸ Nicht mehr benötigte Seilbahnanlagen sind durch den Eigentümer innert drei Jahren nach Betriebseinstellung landschaftsgerecht zurückzubauen. Der Rückbau ist bewilligungspflichtig.

3. Unterabschnitt: **Abbau- / Deponiezonen**

Artikel 25 Abbauzone (A)

¹ Die Abbauzone dient dem Abbau von mineralischen Stoffen wie Stein, Kies, Sand und dergleichen.

² Zulässig sind Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb, der Zwischenlagerung oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen. Nicht mehr zweckgebundene Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

³ Nach Abschluss des Abbaus sind die Flächen aufgrund eines Gesamtkonzepts zu rekultivieren. Dieses muss bei Erteilung der Bewilligung vorgelegt werden. Der Gemeinderat kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, die für den Abschluss und die Rekultivierung erforderlich sind. Er kann weitergehende Verträge mit der Betreiberin oder dem Betreiber abschliessen.

⁴ Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Nutzungsplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.

Artikel 26 Deponiezone (Dü)

¹ Die Deponiezone bezweckt, Abfälle ordnungsgemäss abzulagern.

² Die Deponiezone ist anderen Nutzungen überlagert.

³ Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die für die Ablagerung und die damit verbundene Wiederaufbereitung von Abfällen oder für die Rekultivierung und die Nachnutzung des Geländes erforderlich sind.

⁴ Nach Abschluss der Deponie sind nicht mehr zweckgebundene Bauten und Anlagen zu entfernen. Die Flächen sind aufgrund eines Gesamtkonzepts zu rekultivieren. Dieses muss bei Erteilung der Bewilligung vorgelegt werden.

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

4. Unterabschnitt: Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht**Artikel 27** Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht¹

In den Zonen mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht gemäss Nutzungsplan oder gemäss Bau- und Zonenordnung dürfen Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan erstellt werden.

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

5. Unterabschnitt: **Gefahrenzone**

Artikel 28 Gefahrenzone

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) und mit mittlerer Gefahr (blau) 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.

6. Unterabschnitt: **Gewässerraumzone**

Artikel 29 Gewässerraumzone

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

7. Unterabschnitt: **Historische Verkehrswege**

Artikel 30 Historische Verkehrswege

¹ Historische Verkehrswege von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung sollen mit ihren wesentlichen Substanzelementen gemäss Artikel 2 Absatz 1 der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS; SR 451.13) ungeschmälert erhalten werden.

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

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

⁴ Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen nach Absatz 2 und 3 sind Wiederherstellungsmassnahmen oder zumindest angemessene Ersatzmassnahmen am gleichen historischen Verkehrsweg zu treffen. Ist dies nicht zweckmässig, so können angemessene Ersatzmassnahmen, nach Möglichkeit in der gleichen Region, geleistet werden.

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 31 Zuordnung

Der Nutzungsplan und Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung¹. Diese Zuordnung ist im Nutzungsplan enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

¹ LSV; SR 814.41

6. Abschnitt: **Erstwohnungsanteil**

Artikel 32 Zweck

Der Erstwohnungsanteil (EWA) bezweckt, im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und einer geordneten nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde Hospental einen minimalen Erstwohnungsanteil (EWA) festzusetzen.

Artikel 33 Geltungsbereich

Die Vorschriften zur Regelung des Erstwohnungsanteils gelten für folgende Bauzonen:

Kernzone (Erhaltung) K, Wohnzonen W2 / W2 K, Wohn- und Gewerbezone WG2 sowie Gewerbezone G.

Artikel 34 Begriffe

¹ Als Erstwohnung im Sinne dieser Vorschriften sind folgende Wohneinheiten anrechenbar:

- a) Wohneinheiten, die von Personen mit steuerrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde Hospental bewohnt werden;
- b) Wohneinheiten, die von Personen ohne steuerrechtlichen Wohnsitz in Hospental bewohnt werden, sofern diese Personen sich in Hospental zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken aufhalten. In Zweifelsfällen haben diese Personen das mit einer Aufenthaltsbewilligung, einem entsprechenden Arbeitsvertrag oder auf andere geeignete Weise nachzuweisen. Zu dieser Gruppe Wohneinheiten gehören insbesondere Personalwohnungen, Personalwohnräume und dergleichen;
- c) Den Wohneinheiten gleichgestellt sind gewerblich und dienstleistungsmässig genutzte Räumlichkeiten, wie Hotels, Gruppenunterkünfte, Zimmervermietungen, Büros, Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsräume und dergleichen. Dabei wird eine Fläche von mindestens 100 m² dieser Nutzung als Wohneinheit angerechnet.

² Alle übrigen Wohneinheiten gelten als Zweitwohnungen, insbesondere auch solche, die zu Hotelbetrieben gehören (Aparthotels). Dabei ist es unerheblich, ob derjenige, der die Zweitwohnung nutzt, Eigentümer oder Mieter ist, ob die Wohneinheit möbliert oder unmöbliert ist oder ob sie bloss vorübergehend oder dauernd vermietet wird.

Artikel 35 Minimaler Erstwohnungsanteil

¹ Für die Bauzonen innerhalb des Geltungsbereichs gelten 50% Erstwohnungsanteil für alle Bauzonen.

² Mindestens die Hälfte der für den Erstwohnungsanteil pro Gebäude anrechenbaren Wohneinheiten müssen eine Bruttogeschossfläche von mindestens 90 m² aufweisen.

Artikel 36 Besondere Fälle

¹ Werden bestehende Wohneinheiten umgebaut, ausgebaut, erweitert oder umgenutzt, gelten die Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil nur, wenn die neu erstellte Wohnfläche mehr als 25% der bestehenden beträgt und mindestens 90 m² misst.

² Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die gesamte Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen.

³ Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungsanteilverpflichtung für die Eigentümer infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baukommission die Benutzung der betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten.

⁴ In besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen, gesundheitlichen oder ähnlichen Gründen, kann die Baukommission die Benutzung der betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten.

⁵ Stirbt ein Eigentümer einer Erstwohnung und wurde diese von ihm als ständiger Wohnsitz benutzt, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen.

⁶ Die Vermietung von Erstwohnungen als Zweitwohnungen ist in begründeten Fällen zulässig, jedoch bewilligungspflichtig. Die Baukommission erteilt die Bewilligung für eine maximale Dauer von drei Jahren, sofern der Gesuchsteller nachweist, dass eine Vermietung als Zweitwohnung vorübergehend unumgänglich ist. Er hat mit entsprechenden Belegen nachzuweisen, dass die Wohnung trotz ernsthafter Bemühungen als Erstwohnung zu ortsüblichen Bedingungen weder vermietet noch verkauft werden konnte.

⁷ Die dreijährige Frist gemäss Absatz 3, 4 und 6 ist erneuerbar, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung noch erfüllt sind. Werden während der Bewilligungsdauer die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, wird die Bewilligung entzogen.

⁸ Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Ausnahmebewilligung.

Artikel 37 Mehrere Bauten, mehrere Parzellen

¹ Werden auf einer Parzelle mehrere Bauten erstellt, kann der Erstwohnungsanteil in einem einzigen Gebäude zusammengefasst oder in einzelnen Bauten realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt.

² Unmittelbar aneinander angrenzende Parzellen können bei Neubauten zur Errechnung des Erstwohnungsanteils zusammengefasst und es können die vorgeschriebenen Minimalanteile aller Grundstücke auf nur einer Parzelle realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt.

Artikel 38 Verfahren

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erstwohnungen in den Baugesuchsplänen als solche zu kennzeichnen.

² Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicher zu stellen. Dieselbe Regelung findet bei Ausnahmen Anwendung.

³ Die Auflage ist nach Rechtskraft der Baubewilligung von der Baukommission auf Kosten des Gesuchstellers beim Grundbuchamt zur Anmerkung anzumelden.

Artikel 39 Kontrolle

¹ Die Gemeinde führt ein öffentliches Register, aus dem der Wohnungseigentümer und der Wohnungsbenützer der Erstwohnungen hervorgeht.

² Die Erstwohnungseigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Angaben zu erteilen.

³ Die Baukommission führt über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch. Sie kann dazu auf die Daten der Einwohnerkontrolle zurückgreifen.

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

Artikel 40 Hinweis auf das PBG

Folgende Regelungsbereiche richten sich nach den Bestimmungen des PBG:

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

Artikel 41 Quartierplan und Quartiergestaltungsplan

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

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

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

Artikel 42 Ergänzende Vorschriften Quartiergestaltungsplan

Bei der Beurteilung eines QGP ist insbesondere in Betracht zu ziehen:

- a) Einordnung in bestehende Bau-, Nutzungs- und Erschliessungsstruktur;
- b) Eingliederung ins Dorfbild und Beziehung zur landschaftlichen Umgebung;
- c) Kubische Gliederung;
- d) Licht- und Besonnungsverhältnisse;
- e) Grösse, Lage und Zweckbestimmung der Freifläche, insbesondere hinreichende Kinderspielflächen;
- f) Pflanzen und Bäume;
- h) Wohnhygiene;
- i) zweckmässige Erschliessung und gute Lösung der Parkierungs- und Verkehrsprobleme;
- j) Entsorgungsanlagen.

5. Kapitel: **ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften****Artikel 43** Hinweis auf das PBG

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

2. Abschnitt: **Ergänzende Bauvorschriften Gemeinde**1. Unterabschnitt: **Hinweise auf das übergeordnete Recht****Artikel 44** Grenz- und Gebäudeabstand

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

Artikel 45 Abstandsvorschriften

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

Artikel 46 Baubegriffe und Messweisen

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

Artikel 47 Stand der Technik

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

2. Unterabschnitt: **Ausmass von Gebäuden****Artikel 48** Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl

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

Artikel 49 Dachgestaltung

¹ Alle Gebäude mit Ausnahme von unbewohnten An- und Kleinbauten, müssen mit einem Satteldach versehen werden.

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

Artikel 50 Minimale Baumasse und Einrichtungen

¹ Treppenläufe, Korridore, Laubengänge und dergleichen, die der Erschliessung von mehr als einer Wohnung dienen, müssen mindestens 1.20 m breit sein.

² Es sind wohnungszugehörige Nebenräume wie Estrich-, Keller-, Abstellräume von mindestens 8 m² pro Wohnung zu erstellen, bei Wohnungen ab 4 Zimmern mindestens 10 m².

Artikel 51 Kleinbauten, Kleinstbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die eine Grundfläche von 45 m² nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 4.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen.

² Kleinstbauten sind Kleinbauten, deren Grundfläche höchstens 10 m² betragen und im Übrigen die Ausmasse von Kleinbauten einhalten.

Artikel 52 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 4.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen. Sie dürfen in ihrer Grundfläche nicht grösser sein als 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes.

Artikel 53 Unterniveaubauten

Das zulässige Durchschnittsmass für das Hinausragen der Unterniveaubauten (b) beträgt höchstens 1.00 m und der Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Unterniveaubauten-Decke (UNB-Decke) (f) beträgt max. 3.00 m.

Artikel 54 Vorspringende Gebäudeteile

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

Artikel 55 Gesamthöhe und Fassadenhöhe

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

Artikel 56 Kniestockhöhe, lichte Höhe und Geschosshöhe

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

Artikel 57 Untergeschoss

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

3. Unterabschnitt: **Grenzabstand**

Artikel 58 Begriffe und Inhalt

¹ Der Grenzabstand besteht aus dem Grundabstand gemäss Artikel 6 RPBG und dem Mehrlängenzuschlag.

² Der kleinere Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratisch oder unregelmässigkeiten Gebäuden und bei Ost West Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baubehörde die Anordnung der Grenzabstände.

Artikel 59 Mehrlängenzuschlag, Mehrhöhenzuschlag

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

² Der Mehrlängenzuschlag kommt nur in den Wohnzonen (W2 und W2 K) und in der Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse (WG2) zur Anwendung. In den übrigen Zonen entfällt der Mehrlängenzuschlag.

³ Der Mehrhöhenzuschlag findet keine Anwendung.

Artikel 60 Verminderte Grenzabstände

Es gelten folgende minimale Grenzabstände:

- a) für Kleinbauten 2.0 m
- b) für Kleinstbauten 1.0 m
- c) für Anbauten 4.0 m
- d) für unterirdische Bauten 1.0 m
- e) für Unterniveaubauten 3.5 m

4. Unterabschnitt: **Gebäudeabstand**

Artikel 61 Begriff und Inhalt

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Die Messweise richtet sich nach dem Anhang zum RPBG.

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

Artikel 62 Vorbehalt kantonaler Abstandsvorschriften

¹ Die verbindlich erklärten Brandschutznormen und Brandschutzrichtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.

² Bestehende Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation den Grenz- und Gebäudeabstand um jenes Mass unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist.

³ Der privatrechtliche Grenzabstand von einem Meter nach Artikel 73 des Einführungsgesetzes zum ZGB bleibt in jedem Fall vorbehalten.

6. Unterabschnitt: **Ausnützungsziffer**

Artikel 63 Ausnützungsziffer

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

² Sie wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Artikel 64 Anrechenbare Geschossfläche

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

Artikel 65 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 66 Nicht anrechenbare Geschossflächen

Nicht angerechnet werden die folgenden Geschossflächen:

- a) die zu Wohnungen gehörenden Keller-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) die Heiz- und Brennstofflagerräume, die Räume für Energiespeicher sowie unterirdische Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- c) die Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- d) Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z. B. Hauseingang im Kellergeschoss);
- e) Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m² und allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehende gleiche Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von höchstens 16 m² für die erste Wohnung und 2 m² für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebene Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
- g) Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen;
- i) die Teilfläche in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt;
- 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 zugehörenden 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 67 Ausnützungsbonus

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

Artikel 68 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.

² Hiervon werden abgezogen:

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

³ Wald und Gewässer sind keine anrechenbaren Grundstücksflächen.

Artikel 69 Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten

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

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

Artikel 70 Ausnützungstransport

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

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

³ Der Ausnützungstransport ist im Grundbuch anzumerken.

Artikel 71 Zulässige Ausnützungsziffer

Die zulässige Ausnützungsziffer ergibt sich für jede einzelne Zone aus der Tabelle im Anhang 1.

Artikel 72 Ausnützungspflicht

Wer einen Neubau erstellen will, muss mit seinem Bauvorhaben eine Mindestausnützungsziffer respektive einen Mindestanteil des maximal möglichen Bauvolumens erreichen. Diese ergibt sich für die einzelnen Zonen aus der Tabelle im Anhang 1.

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

Artikel 73 Allgemeine Gestaltungsanforderungen

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

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 Baubewilligung ist zu verweigern für Bauvorhaben, die durch ihre Gesamtwirkung oder durch einzelne Erscheinungen wie Dachaufbauten und Kamine, Dachform, Wirkung der Materialien und Farben, Anschlüsse an bestehende Gebäude, Stellung der Baukörper, Terraingestaltung und dgl., das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild verunstalten oder sonst störend wirken würden.

⁴ Das Verbot bezieht sich auch auf Anbringen störender Reklamen, Antennen und anderer Zubehörteile, soweit sie die Strassenbau- und Strassenverkehrsgesetzgebung zulässt.

⁵ Bei der Umgebungsgestaltung müssen schutzwürdige Baumbestände geschont werden.

8. Unterabschnitt: **Umgebungsgestaltung**

Artikel 74 Grundsatz

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 Baubehörde kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

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

⁴ Für die Gestaltung der Gesamtanlage sind Grünflächen in angemessener Grösse, möglichst mit Hochstammbäumen und einheimischen, standortgerechten Pflanzen, vorzusehen.

⁵ Die Baubehörde legt in der Baubewilligung die erforderlichen Bepflanzungsauflagen fest.

Artikel 75 Abgrabungen und Aufschüttungen

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

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

Artikel 76 Entsorgungseinrichtungen

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

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

Artikel 77 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 500 (Schweizer Norm SN 521 500) über hindernisfreies Bauen angepasst werden können.

³ Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

Artikel 77a Campieren¹

Auf dem gesamten Gemeindegebiet ist das Campieren nur auf bewilligten Campingplätzen zulässig. Das wilde Campieren ist verboten. Als Campieren wird die Benützung von Zelten, Wohnwagen, Mobilheimen und der-gleichen definiert.

¹ Neuer Artikel vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2024-279 R-362-30 am 23. April 2024 genehmigt.

Artikel 78 Spiel- und Ruheflächen

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

² Die Spiel- und Ruheflächen müssen insgesamt mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Im Einzelfall können Wohn- und Spielstrassen teilweise angerechnet werden.

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

⁴ Die Ersatzabgabe pro fehlenden m² Spiel- bzw. Ruhefläche beträgt Fr. 20.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukosten-Index vom 1.4.2011 (101.7 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jeden Jahres angepasst.

⁵ Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

Artikel 79 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 Lässt sich die Nutzung eines Grundstücks nicht klar einer Nutzungsart zuordnen, ist sie der ähnlichsten Nutzungsart zuzuordnen.

⁴ Für die nachgenannten Bauten sind in der Regel wenigstens folgende Abstellplätze anzulegen:

- a) Für jede Wohnung 1 Abstellplatz für Wohnungen mit mehr als 120 m² anrechenbarer Geschossfläche 2 Abstellplätze;
- b) Für Läden Büros und Kleingewerbe usw. 3 Abstellplätze auf 2 Arbeitsplätze, mindestens jedoch 1 Abstellplatz auf 30 m² anrechenbare Geschossfläche;
- c) Für Industrie und Gewerbetreibende Lager Häuser und dgl. 1 Abstellplatz auf 2 Arbeitsplätze, mindestens jedoch 1 Abstellplatz auf 100 m² anrechenbare Geschossfläche;
- d) Für Gastbetriebe je 1 Abstellplatz auf 3 Betten in Hotels, 4 Sitzplätze in Restaurants, einem Schlafräum in Motels.

⁵ Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Boden ist grundbuchlich zu sichern.

Artikel 80 b) bestehende Bauten und Anlagen

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 81 c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen

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

² Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze muss die Ersatzabgabe geleistet werden.

Artikel 82 d) Ersatzabgabe

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

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

³ Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

6. Kapitel: **AUSNAHMEN****Artikel 83** Hinweis auf das PBG

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

7. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

Artikel 84 Hinweis auf das PBG

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

Artikel 85 Bewilligungspflicht

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

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.

¹ Massgeblich ist Artikel 22 RPG und die darauf gestützte Rechtsprechung.

Artikel 86 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, d.h. provisorische Bauten oder Fahrnisbauten die nicht länger als drei Monate bestehen.

Artikel 87 Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 87 Absatz 2 Buchstabe d und e sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

Artikel 88 Bewilligungsverfahren

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

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

Artikel 89 Projektänderungen

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

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

Artikel 90 Formlose Anfrage

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

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

Artikel 91 Vorentscheid

Der Vorentscheid richtet sich nach Artikel 114 PBG

8. Kapitel: **KONTROLLE****Artikel 92** Baukontrolle

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

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

9. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN****Artikel 93** Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungspflege¹ anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

¹ RB 2.2345

Artikel 94 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 Gebührenverordnung¹ und dem Gebührenreglement².

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

10. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Artikel 95** Hängige Baugesuche

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

Artikel 96 Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO vom 8. April 1997 wird aufgehoben.

¹ RB 3.2512

² RB 3.2521

Artikel 97 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 sie in Kraft tritt.

A 1 ANHANG 1

A 1.1 Tabelle Grundmasse

Zone	K	W2 / W2 K	WG2	WG4	G	OE
Anzahl zulässige Vollgeschosse max.		2	2	4	-	-
Kleiner Grenzabstand min. (m)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
Grosser Grenzabstand min. (m)		10.00	8.00	8.00	-	-
Mehrlängenzuschlag (m)		0.20 m pro 1.00 m, max. 3.00 m	0.20 m pro 1.00 m, max. 3.00 m	-	-	-
Gebäuelänge max. (m)		30.00 m	40.00 m	-	-	-
Fassadenhöhe traufseitig max. (m)		7.50	8.50	15.00	10.00	-
Gesamthöhe max. (m)		12.00	13.00	20.00	13.00	-
Dachaufbauten bis max. der Fassadenlänge		1/3	1/3	1/3	-	-
Ausnützungsziffer min.		0.25	0.30	0.50	-	-
Mindestanteil des maximal möglichen Bauvolumens	50%			-	50%	-
Ausnützungsziffer max.		0.40	0.50	-	-	-
Ausnützungsziffer max. mit QGP		0.45	0.55	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	II	III	III	III	III

A 1.2 **Tabelle diverse Bauten**

Zone	Kleinbauten 10-45 m²	Kleinstbauten bis 10 m²	Anbauten bis max. 50% Hauptgebäude	Unterirdische Bauten	Unter- niveau Bauten	geringfügige Anlagen
Min. Grenzabstand (m)	2.00	1.00	4.00	1.00	3.50	1.00
Max. Fassadenhöhe (m)	4.00	4.00	4.00	-	-	-
Max. Gesamthöhe (m)	5.00	5.00	5.00	-	-	-

A 1.3 **Tabelle diverse Masse**

Zone	Grundlage	Mass
Min. Grenzabstand gegenüber Verkehrsflächen (m)	Artikel 92, Absatz 1 PBG	4.00
Min. Waldabstand (m)	Artikel 93, Absatz 1 PBG	20.00
Min. Gewässerabstand (m)	Artikel 91, Absatz 2 PBG	6.00
Vorspringende Gebäudeteile max.	Kapitel 3.4 IVHB	1.50 m, jedoch höchstens 1/3 der Fassadenlänge

A 2 ANHANG 2

R Richtlinien zu Baugesuchen

R1 Inhalt

¹ Für alle Bauvorhaben ist der Baukommission ein schriftliches Baugesuch einzureichen.

² Dieses hat zu enthalten:

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

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

R2 Beilagen

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

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

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

R3 Pläne Hochbauten

¹ Für Hochbauten sind folgende, auf Normalformat gefälzte nach R1 unterzeichneten Pläne im Doppel einzureichen:

- a) Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Eintrag der projektierten Bauten, der Anschlüsse für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, der Bau- und Niveaulinien, der Zufahrten, sowie der Grenz- und Gebäudeabstände.
- b) Projektpläne, mindestens im Massstab 1:100:
 - die Grundrisse sämtlicher Geschosse. Einzutragen sind die Zweckbestimmungen der Räume (unter zahlenmässiger Angabe ihrer Länge und Breite sowie der ungefähren Mauerstärken) und die Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen;
 - die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte, mit Angabe der Hauptdimensionen, der lichten Geschosshöhen, der ungefähren Deckenmasse, der Kniewandhöhe (in der Fassadenflucht vom Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren gemessen). Anzugeben ist ferner die Höhe von oberkant Erdgeschossboden (Meereshöhe oder Höhe in Bezug auf einen im Situationsplan einzutragenden Fixpunkt). Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
 - die Pläne sämtlicher Fassaden mit Markierung der Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden. Bei geschlossener Bauweise sind, soweit nötig, die Fassaden der anschliessenden Gebäude aufzuzeichnen.

² In den Schnitt- und Fassadenplänen sind das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie einzutragen. Diese Linien sind zu beschriften.

³ Aus den Plänen müssen ferner ersichtlich sein: die vorgesehene Terraingestaltung (Gebäudeanschlüsse, Böschungen, Stützmauern) und die festen Einfriedigungen.

R4 Pläne übrige Bauten

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

² Die Projektpläne richten sich nach der Art des Bauvorhabens.

R5 Pläne Umbauten

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

R6 Zusätzliche Pläne und Unterlagen

Zusätzliche Pläne und Unterlagen sind beizubringen:

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

R7 Baugesuch Werkanschlüsse

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

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

³ Die Leitungen dürfen erst nach erfolgter Kontrolle durch die Leitungseigentümer eingedeckt werden.

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

R8 Baugesuch Bauinstallationen

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

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

R9 Einfrage

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

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

R10 Profile

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

² Profile und Verpflockungen dürfen erst nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches entfernt werden.

A 3 ANHANG 3

A 3.1 Naturschutzzonen (NS)

Nr.	Flurname	Bezeichnung	Schutz durch	
			Kanton	Gemeinde
NS 01	Widen - Schmidiger Boden	Alpine Flussaue mit ausgedehnten Schotterflächen, Kies- und Sandalluvionen, die spärlich Pioniergesellschaften mit alpiden Schwemmlagen und einzelnen Weidearten aufweisen	x (national)	
NS 02	Schmidiger Tristel	Trockenwiese und -weide von nationaler Bedeutung	x (national)	
NS 03	Gspender	Trockenwiese und -weide von nationaler Bedeutung	x (national)	
NS 04	Trog - Rotboden	Trockenwiese und -weide von nationaler Bedeutung. Trockensteinmauer als Abgrenzung zwischen privatem Wiesland und Weide der Korporation Ursern	x (national)	
NS 05	An den Bächen	Trockenwiese und -weide von regionaler Bedeutung	x	
NS 06	Gand - Oberei	Trockenwiese und -weide von regionaler Bedeutung	x	
NS 07	Orthalden	Trockenwiese und -weide von regionaler Bedeutung	x	
NS 08	Färch	Trockenweide von lokaler Bedeutung angrenzend an mit Weiden bestocktem Auenwald. Zwei markante Steinwälle. Teilweise vermörtelte Stützmauer		x
NS 09	Ober Leh	Trockenweide von lokaler Bedeutung. Kleinflächiges Kleinseggenried mit schönem Wollgras und Orchideenbestand. Rund 20 Lesesteinhaufen		x
NS 10	Tennlen - Bielti	In leichter Mulde liegende Flachmoore		x
NS 11	Richlerenboden	Drei kleine Flachmoore, kleiner Wiesenbach, Ruderalfläche und Gehölzgruppe		x
NS 12	An den Bächen	Flachmoor in Mulde		x
NS 13	Oberboden	Mit einigen Quellaufstößen durchsetztes Flachmoor		x
NS 14	Tristel	Durch einige Quellaufstöße am Hangfuss mit Wasser versorgtes Flachmoor		x

Nr.	Flurname	Bezeichnung	Schutz durch	
			Kanton	Gemeinde
NS 15	Ober-Höh	Schönes und relativ grosses Flachmoor (saurer Kleinseggenried)		x
NS 16	Mussli - Gädemli	Als extensive Weide genutztes, mosaikartiges Flachmoor (saurer Kleinseggenried)		x
NS 17	Sonnige Seite	Stark vernässte Quellmoore mit Moosbulten und Kleinseggenrieder mit Wollgras und Arnika		x
NS 18	Wissgand	Beweidetes Kleinseggenried am Fusse eines Schuttkegels		x
NS 19	Anschlagboden – Blumehüttenboden	Drei Hangmoore (Kleinseggenrieder, Quellfluren, Moosbulten, Zwergstrauchkuppen,		x
NS 20	Mättestafel	Stark von Torfmoosen geprägtes Flachmoor		x
NS 21	Mättestboden	Drei Flachmoore. Kleinseggenried		x

A 3.2 Landschaftsschutzzonen (LS)

Nr.	Flurname	Bezeichnung	Schutz durch	
			Kanton	Gemeinde
LS 01	Widen	Auengebiet zwischen Zumdorf und Realp. Internationale Bedeutung. Grossflächiges Vorkommen des seltenen Lorbeerweiden-Auenwaldes. Vorkommen verschiedener anderer, seltenen Vegetationstypen.	x (national)	
LS 02	Gamsboden - Blumenhüttenboden	Auenlandschaft: Homogener Talboden mit mäandrierender Gotthardreuss. Diverse Flachmoore. Stilles Kleingewässer. Ruine ehemaliger Alpgebäude.		x
LS 03	Untere Grube - Langacker - Unter Bielen	Schluchtlandschaft der Furkareuss. Zweilanggezogene, schattige Felsfluren ohne Mäh- oder Weidenutzung. Alter Weg nach Zumdorf, 20 m neben neuer Güterstrasse.		x
LS 04	Mussli - Gädemli	An Nordhang gelegene, vielfältige Weidelandschaft eng verzahnt mit Feuchtgebieten und Trockenstandorten. Steinwall als Abgrenzung zwischen Weide und Erlengebüsch, sowie die Grundmauern zweier ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude.		x
LS 05	Ei – Richlerenboden	Auenlandschaft mit älteren und neueren Überschwemmungsgebieten mit Flachmooren, Bachufer- und Auengehölzen. Ehemalige Terrassierung, überwachsen.		x
LS 06	Mätteliboden	Auenlandschaft mit Pioniervegetation auf grobkiesigen Alluvialflächen.		x

A 3.3 Kulturobjekte (KO)

Nr.	Bezeichnung	Grundstück	Schutz durch	
			Kanton	Gemeinde
KO1	Blockhaus in Hospental-Dorf gegenüber Sust	27		x
KO2	Gasthaus St. Gotthard in Hospental-Dorf inklusive Baumbestand	201	x	
KO3	Doppelwohnhaus gegenüber Hotel Löwen in Hospental-Dorf	63, 64		x
KO4	Schlosshüsli in Hospental-Dorf	101		x
KO5	Müllerhaus in Hospental-Dorf inklusive Innenausstattung gemäss Stiftungsinventar	119	x	
KO6	Steinhaus in Hospental-Dorf	57		x
KO7	Ratsherrenhüsli in Hospental-Dorf	97		x
KO8	Hotel Löwen in Hospental-Dorf	121		x
KO9	Rohni-Haus neben Hotel Burg in Hospental-Dorf	32		x
KO10	Haus Schmid Doris und Edith in Hospental-Dorf gegenüber Schäfli	127		x
KO11	Hotel Burg in Hospental-Dorf	40		x
KO12	Wirtshausschiid "Schäfli" (Coop-Haus) in Hospental-Dorf	94		x
KO13	Kapelle und Pfrundhaus St. Karl in Hospental-Dorf inklusive Baumbestand	18	x	
KO14	Kapelle St. Nikolaus in Zumdorf inklusive Baumbestand	520	x	
KO15	Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Hospental-Dorf	85	x	
KO16	Hotel Meyerhof in Hospental-Dorf inklusive Baumbestand	190		x
KO17	Stallscheune Neugaden, Orthalten	526		x
KO18	Stallscheune Untersteg	266	x (national)	
KO19	Langobardenturm "Ochsenturm" in Hospental-Dorf	22	x	
KO20	Schirmhaus am Gotthardmätteli	598		x
KO21	Wohnhaus neben Kapelle in Zumdorf	521		x
KO22	Wegkapelle St. Anna	271		x
KO23	Galgen im St. Annawald	619	x (national)	
KO24	Dorfbrunnen samt Platz beim Hotel Löwen in Hospental-	120		x

Nr.	Bezeichnung	Grundstück	Schutz durch	
			Kanton	Gemeinde
	Dorf			
KO25	Tennlenbrücke über die Furkareuss	387	x	
KO26	Brücke über die Gotthardreuss in Hospental-Dorf (Dorfbrücke)	183	x (national)	
KO27	Alter Gotthardsaumweg auf dem ganzen Gemeindegebiet	diverse	x (national)	
KO28	Archäologische Zone Rossplatten	diverse		x
KO29	Sogenannter "Ofestei"	-		x
KO30	Wüstung Alp Blumenhüttenboden	-	x	
KO31	Dorfkern Hospental	diverse	x (national)	
KO32	Dorfkern Zumdorf	diverse	x	
KO33	Zeughaus beim Bahnhof	184		x

A 3.4 **Naturobjekte (NO)**

Nr.	Flurname	Bezeichnung	Schutz durch	
			Kanton	Gemeinde
NO1	Reussenbiel 1	Felskuppe		x
NO2	Reussenbiel 2	Felskuppe		x
NO3	Obersteg 1	Felskuppe		x
NO4	Obersteg 2	Felskuppe		x
NO5	Dorf	Felskuppe neben und unter dem Turm		x
NO6	Ober-Steiben	Felsdurchsetzter Trockenrasen		x
NO7	Hinter Bödem	Knapp fünfzig Lesesteinhaufen auf 300 m langem Sackungstälchen		x
NO8	Wissgand	Über 180 kleinere und grössere Lesesteinhaufen auf grossem Schuttkegel liegend		x
NO9	Stegboden	Bachufergehölz		x
NO10	Unter-Wiler	Bachufergehölz		x
NO11	Gamssteg	In Zusammenhang mit dem Stauwehr künstlich geschaffenes, stehendes Kleingewässer mit naturnahen Uferzonen		x
NO12	Tennlen	Amphibienlaichgebiet: Kleiner Weiher mit Horstseggenbestand, umgeben von Weidengebüsch und Hochstauden. Einzig stehende, offene Wasserfläche im Talgebiet	x	
NO13	Lutersee	Zweigeteilter Bergsee hinter eiszeitlichem Moränenwall, umgeben von alpinem Rasen und Geröllhalde	x	
NO14	Rossplattenseen	Drei Bergseen in der Rossplattenmulde, umgeben von Geröll und wenig alpinem Rasen		x
NO15	Gitschensee	Kleiner, schmaler Bergsee hinter Hangsackung oder Moränenwall, umgeben von alpinem Rasen		x
NO16	Bei den Seen	Ein grosser und fünf kleine Seen im alpinen Gebiet, umgeben von Geröll, ab und zu alpinem Rasen		x
NO17	Trüebsee	Bergsee hinter eiszeitlichem Moränenwall, umgeben von alpinem Rasen und Geröllhalde		x
NO18	Dorf / Bahnhof	Nicht sehr hohe, wegbegleitende Steinwälle zwischen Dorf und Furkareuss		x
NO19	Firt	Alter Hohlweg Richtung Bielen-Zumdorf	x	

Nr.	Flurname	Bezeichnung	Schutz durch	
			Kanton	Gemeinde
NO20	Richleren	Schöner Steinwall als Abgrenzung zwischen Bachkegel und Wiesland	x	
NO21	Schafboden	Terassierung, eventuell Einfriedung oder Gebäudegrundmauern		x
NO22	Oberei	Sehr schöne und gut erhaltene Trockensteinmauer als Abgrenzung zwischen Wiese und Weide	x	
NO23	An den Bächen	Stark überwachsener Steinwall als Abgrenzung zwischen Wiese und Weide (Bachkegel)	x	
NO24	Oberei	Sehr schöner und gut erhaltener Steinwall als Abgrenzung zwischen Wiese und Weide sowie einem abgeschlossenen Pferch	x	
NO25	Unter Wiler	Abschnitt des ehemaligen Weges nach Zumdorf, stark überwachsen		x