



## **Bau- und Zonenordnung (BZO)**

Beschluss der Offenen Dorfgemeinde  
vom 29. Juni 2017

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Uri  
am 27. Februar 2018

Inkraftsetzung durch den Einwohnergemeinderat Flüelen  
auf den 1. März 2018



# **BAU- UND ZONENORDNUNG FLÜELEN (BZO)**

Die Einwohnergemeindeversammlung Flüelen,

gestützt auf Artikel 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 13. Juni 2010 (PBG)<sup>1</sup> und auf Artikel 106 und Artikel 110 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Uri<sup>2</sup>,

beschliesst:

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

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

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

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

### **Artikel 2            Vorbehaltenes Recht**

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

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

- a) die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)<sup>3</sup>;
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse IVTH<sup>4</sup>;
- c) das PBG<sup>5</sup>;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG<sup>6</sup>.

## **2. Kapitel:           ORGANISATION**

### **Artikel 3            Gemeindeversammlung**

<sup>1</sup>Die Gemeindeversammlung erfüllt die Aufgaben, die ihr die Kantonsverfassung, das PBG und die BZO übertragen.

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

---

<sup>1</sup> RB 40.1111

<sup>2</sup> KV, RB 1.1101

<sup>3</sup> Im Anhang zum RPBG (RB 40.1115) enthalten

<sup>4</sup> RB 70.1811

<sup>5</sup> RB 40.1111

<sup>6</sup> RB 40.1115

#### **Artikel 4** Gemeinderat

<sup>1</sup>Der Gemeinderat erfüllt die Aufgaben, die ihm das PBG und die BZO ausdrücklich übertragen.

<sup>2</sup>Er ist für die Gemeindeplanung verantwortlich.

<sup>3</sup>Er übt die Aufsicht über die Baukommission aus und ist Beschwerdeinstanz gegenüber Verfügungen der Baukommission, sofern die Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>7</sup> nichts anderes bestimmt.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat regelt das Sekretariat und das Rechnungswesen der Baukommission.

#### **Artikel 5** Baukommission a) Zusammensetzung, Wahl und Organisation

<sup>1</sup>Die Baukommission besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Ihre Amtsdauer beträgt vier Jahre.

<sup>2</sup>Die Gemeindeversammlung wählt, zeitlich gestaffelt, das Präsidium und die weiteren Mitglieder der Baukommission.<sup>8</sup>

<sup>3</sup>Der Gemeinderat regelt das Sekretariat und das Rechnungswesen der Baukommission.<sup>9</sup>

<sup>4</sup>Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.

#### **Artikel 6** b) Aufgaben

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

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

<sup>3</sup>Wo die BZO bzw. die Tabelle im Anhang 1 auf die Verfügung der Baukommission im Einzelfall verweist, berücksichtigt diese bei ihrem Entscheid die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen. Als öffentliche Interessen gelten dabei insbesondere die Grundsätze der Raumplanung, namentlich jene der haushälterischen Nutzung des Bodens, der verdichteten Bauweise, aber auch jene der befriedigenden Einordnung ins Landschafts- und Ortsbild.

<sup>4</sup>Die Baukommission erfüllt zudem die Aufgaben, die ihr die Verordnung über die Wasserversorgung überträgt.

---

<sup>7</sup> VRPV, RB 2.2345

<sup>8</sup> Fassung gem. Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21.11.2019, in Kraft gesetzt per 01.01.2020

<sup>9</sup> Fassung gem. Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21.11.2019, in Kraft gesetzt per 01.01.2020

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

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

##### **Artikel 7** Gliederung des Gemeindegebiets

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

<sup>2</sup>Die Zonen sind planerisch dargestellt in den Nutzungsplänen „Landschaft“, „Siedlung“ und im Nutzungsplan „Kernzone“. Diese liegen auf der Gemeindekanzlei öffentlich auf.

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

##### **Artikel 8** Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzonen (K);
- b) Wohnzonen mit zwei Vollgeschossen (W2A und W2B);
- c) Wohnzone mit drei Vollgeschossen (W3);
- d) Wohn- und Gewerbezone mit zwei Vollgeschossen (WG2);
- e) Wohn- und Gewerbezone mit drei Vollgeschossen (WG3);
- f) Gewerbezone (GE);
- g) Industriezone (I);
- h) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- i) Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
- j) Freihaltezone (FZ);
- k) Verkehrsflächen (VF).

##### **Artikel 9** Kernzone (K) a) Allgemeine Bestimmungen

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

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

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Gesamtbild einzufügen. Dabei ist eine passende Verbindung zwischen ortstypischer und zeitgemässer Architektur zu wählen.

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

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

## **Artikel 10**        b) Besondere Bestimmungen

Für die Kernzone gelten die „Besonderen Bestimmungen für die Kernzone“. Diese sind als Bestandteil der BZO im Anhang 3 enthalten.

## **Artikel 11**        Wohnzonen (W2A, W2B, W3)

<sup>1</sup>Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen.

<sup>2</sup>Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

<sup>3</sup>Die zulässigen Nutzungsmasse für die Zonen W2A, W2B und W3 sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

## **Artikel 12**        Wohn- und Gewerbezone (WG2, WG3)

<sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup>Die zulässigen Nutzungsmasse für die Wohn- und Gewerbezone sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

## **Artikel 13**        Gewerbezone (GE)

<sup>1</sup>In der Gewerbezone sind Betriebe sowie dazugehörige Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>2</sup>Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind. Solche Wohnungen sind in die Gewerbebaute zu integrieren.

<sup>3</sup>Für Lager- und Umschlagplätze legt die Baukommission im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.

<sup>4</sup>Gegenüber Grundstücken in benachbarten Bauzonen gelten die Abstandsvorschriften der Nachbarzone.

<sup>5</sup>Im Übrigen richten sich die zulässigen Nutzungsmasse nach dem Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

## **Artikel 14**        Industriezone (I)

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

<sup>2</sup>Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind. Solche Wohnungen sind in die Industriebaute zu integrieren.

<sup>3</sup>Für Lager- und Umschlagplätze legt die Baukommission im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.

<sup>4</sup>Gegenüber Grundstücken in benachbarten Bauzonen gelten deren Abstandsvorschriften der Nachbarzone.

<sup>5</sup>Im Übrigen richten sich die zulässigen Nutzungsmass nach dem Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

## **Artikel 15** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

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

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

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

<sup>4</sup>Gegenüber Grundstücken in benachbarten Bauzonen gelten die Abstandsvorschriften der Nachbarzone.

<sup>5</sup>Im Übrigen legt die Baukommission die zulässigen Nutzungsmasse im Einzelfall fest.

## **Artikel 16** Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

<sup>1</sup>Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient den verschiedenen Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnissen.

<sup>2</sup>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. Restaurationsbetriebe sind im Rahmen des Zonenzwecks zulässig.

<sup>3</sup>Gegenüber Grundstücken in benachbarten Bauzonen gelten die Abstandsvorschriften der Nachbarzone.

<sup>4</sup>Im Übrigen legt die Baukommission die zulässigen Nutzungsmasse im Einzelfall fest.

## **Artikel 17** Freihaltezone (FZ)

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

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

## **Artikel 18** Verkehrsflächen (VF)

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

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

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

## **Artikel 19** Vertragliche Bauverpflichtung

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

<sup>2</sup>Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderats als ausgezont gilt.<sup>10</sup>

<sup>3</sup>Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

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

#### **Artikel 20** Arten

Als Nichtbauzonen gelten die Landwirtschaftszonen und die Reservezonen.

#### **Artikel 21** Landwirtschaftszone (LZ)

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone verfolgt den Zweck, den das Bundesrecht<sup>11</sup> ihr zuordnet.

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

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Im Rahmen von Absatz 1 und 2 verfügt die Gemeindebaubehörde im Einzelfall die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Größe, Lage und Aussengestaltung der Bauten und Anlagen. Hofbäume und Hochstammkulturen sind so weit als möglich zu erhalten.

<sup>4</sup>Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der benachbarten Zone.

#### **Artikel 22** Reservezone (RZ)

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

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

<sup>2</sup>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.

---

<sup>10</sup> vom Regierungsrat nicht genehmigt gemäss RRB vom 27. Februar 2018. Es gilt Art. 45b PBG

<sup>11</sup> siehe Artikel 16ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700)



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

##### **Artikel 23** Arten

<sup>1</sup>Als weitere Zonen, die die Grundnutzungszonen ergänzen oder überlagern, werden folgende Zonen im Nutzungsplan ausgeschieden:

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

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

##### **Artikel 24** Schutzzonen a) Grundsatz

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

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

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

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

##### **Artikel 25** b) Lokale Naturschutzzonen (NSZ)

<sup>1</sup>Die lokale Naturschutzzone bezweckt, besonders empfindliche Lebensräume von Pflanzen und Tieren zu schützen.

<sup>2</sup>Die landwirtschaftliche Nutzung ist nur im Rahmen des Zonenzwecks zulässig. Insbesondere ist es unzulässig, Klärschlamm oder Dünger auszubringen, markante Einzelbäume zu beseitigen oder das Gebiet zu beweiden, aufzuforsten oder mit Baumbeständen zu belegen.

<sup>3</sup>Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen sowie Neubauten sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung der geschützten Lebensräume notwendig und die übrigen Vorschriften der BZO eingehalten sind.

<sup>4</sup>Terrainveränderungen (wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und Materialablagerung und dergleichen) und Entwässerungen sind unzulässig.

<sup>5</sup>Die lokalen Naturschutzzonen sind mit den Schutzziele sowie mit den Schutz- und Pflegemassnahmen im Anhang 4 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

## **Artikel 26** c) Lokale Landschaftsschutzzone (LSZ)

<sup>1</sup>Die lokale Landschaftsschutzzone bezweckt, empfindliche Landschaftsbilder sowie Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu erhalten.

<sup>2</sup>Elemente, die den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägen, sind in ihrem Bestand zu erhalten. Dazu gehören namentlich Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe usw. In diesem Rahmen ist die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gewährleistet.

<sup>3</sup>Bestehende Bauten können im Rahmen der übrigen Vorschriften der BZO erneuert, teilweise geändert oder neu erstellt werden. Neue Bauten, Anlagen und Nutzungen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen. Form, Materialwahl und Farbgebung dürfen den Zonenzweck, namentlich das Landschaftsbild, nicht beeinträchtigen.

## **Artikel 27** d) Lokale Schutzobjekte

<sup>1</sup>Die im Nutzungsplan aufgeführten Natur- und Kulturobjekte, wie einzelne Gebäude, Einzelbäume, Feldgehölze, Alleen, Parkanlagen, Trockenmauern, Hecken und dergleichen, gelten als schutzwürdig im Sinne von Artikel 4 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz<sup>12</sup>.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Schutzverfügungen, sofern das angestrebte Schutzziel nicht auf vertraglichem Weg erreicht werden kann.

<sup>3</sup>Die Schutzobjekte sind im Anhang 5 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

## **Artikel 28** Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGZ)

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

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

## **Artikel 29** Gefahrenzonen (GZ)

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

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

---

<sup>12</sup> kNHG, RB 10.5101

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

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

<sup>5</sup>Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

#### **Artikel 30** Gewässerraumzone (GRZ)

Die Gewässerraumzone und deren Nutzung richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts<sup>13</sup> und des Reglements zum PBG<sup>14</sup>.

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

#### **Artikel 31** Zuordnung

<sup>1</sup>Der Nutzungsplan bestimmt für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung<sup>15</sup>. Diese Zuordnung ist im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

<sup>2</sup>In Gebieten, die im Nutzungsplan als lärmvorbeltete Gebiete bezeichnet sind, gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

#### **Artikel 32** Lärmschutzvorbehalt

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

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

### 6. Abschnitt: **Verfahren**

#### **Artikel 33**

Das Nutzungsplanverfahren richtet sich nach dem PBG.

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

#### **Artikel 34** Hinweis auf das PBG

Folgende Regelungsbereiche richten sich nach den Bestimmungen des PBG:

---

<sup>13</sup> siehe Artikel 41a ff. der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201)

<sup>14</sup> RB 40.1115

<sup>15</sup> LSV, SR 814.41

- 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 35** Ergänzende Bestimmungen zu Sondernutzungsplänen

<sup>1</sup>Rechtskräftige Sondernutzungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

<sup>2</sup>Die Grundeigentümer, deren Gebiet in einen Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan einbezogen ist, tragen die Kosten der Planung.

5. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

**Artikel 36** 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 37** Grundsatz

Der Grenz- und der Gebäudeabstand richten sich nach dem Reglement zum PBG<sup>16</sup> und nach dem Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

**Artikel 38** Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup>Überschreitet die Gebäudelänge 15 m, erhöht sich der Grenzabstand um einen Drittel dieser Mehrlänge, höchstens aber um insgesamt 3 m.<sup>17</sup>

<sup>2</sup>Innerhalb der Kernzone, der Gewerbezone und der Industriezone wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

<sup>3</sup>Bauteile, die gegenüber der Fassade um mehr als 2.50 m zurückversetzt sind, werden für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags nicht berücksichtigt.

**Artikel 39** Mehrhöhenzuschlag

Überschreitet die geplante Baute oder Anlage die maximale Gesamthöhe, die nach der Tabelle im Anhang 1 zulässig ist, hat die Baukommission mit der Ausnahmegewilligung einen verhältnismässigen Mehrhöhenzuschlag zum Grenzabstand zu verfügen, sofern die BZO für einzelne Zonen nichts anderes bestimmt.

---

<sup>16</sup> RPBG, RB 40.1115

<sup>17</sup> vom Regierungsrat nicht genehmigt gemäss RRB vom 27. Februar 2018. Es gilt Art. 7 Abs. 1 RPBG

**Artikel 40** Verminderter Grenzabstand  
a) bei An- und Kleinbauten

Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand 2.0 m.

**Artikel 41** b) bei unterirdischen Bauten

Bei unterirdischen Bauten beträgt der Grenzabstand 1 m.

**Artikel 42** c) bei Unterniveaubauten

Bei Unterniveaubauten beträgt der Grenzabstand 2.0 m.

**Artikel 43** d) bei vorspringenden Gebäudeteilen

<sup>1</sup>Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>2</sup>Wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen das gebieten, kann die Baukommission bei vorspringenden Gebäudeteilen einen angemessenen Grenzabstand verfügen.

<sup>3</sup>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 44** Private Vereinbarung

Der Grenz- und der Gebäudeabstand können 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 45** Brandschutznormen

Die vom Regierungsrat verbindlich erklärten Brandschutznormen<sup>18</sup> sind in jedem Fall einzuhalten.

2. Unterabschnitt: Abstandsvorschriften, Baubegriffe und Stand der Technik

**Artikel 46** Abstandsvorschriften

<sup>1</sup>Abstandsvorschriften gegenüber dem Seeufer sowie gegenüber Fliessgewässern, öffentlichen Verkehrsflächen und Waldrändern richten sich nach Artikel 91 ff. PBG und nach dem Reglement des Regierungsrats<sup>19</sup> dazu.

<sup>2</sup>Gegenüber Hecken und Feldgehölz ist ein Abstand von 6 m einzuhalten, der ab der Stockgrenze zu messen ist.

---

<sup>18</sup> siehe Artikel 18 des Gesetzes über den Feuerschutz (RB 30.3111)

<sup>19</sup> RB 40.1115

## **Artikel 47** Baubegriffe und Messweisen

Die Baubegriffe, Messweisen richten sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)<sup>20</sup> und nach dem Reglement zum PBG<sup>21</sup> sowie nach den zulässigen Massen der Gemeinde. Diese sind im Anhang 2 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

## **Artikel 48** Stand der Technik

<sup>1</sup>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.

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

### 3. Unterabschnitt: Ausmass von Gebäuden

## **Artikel 49** Geschoszahl, Grenzabstand, Gebäudelänge und maximale Gesamthöhe a) Grundsatz

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse, der Grenzabstand, die maximale Gebäudelänge und die maximale Gesamthöhe werden im Anhang 1 zur BZO für jede Zone gesondert festgelegt. Der Anhang 1 ist Bestandteil der BZO.

## **Artikel 50** b) Gesamthöhe in der Wohnzone W2B

<sup>1</sup>In der Zone W2B richten sich die zulässige Gesamthöhe und die zulässige Fassadenhöhe nach der Dachform und der Firstrichtung. Dabei sind maximal folgende Werte zulässig:

	Gesamthöhe	Talseitige Fassadenhöhe
Flachdach	11.0 m	10.0 m
Satteldach mit First parallel zum Hang	11.5 m	10.0 m
Satteldach mit First quer zum Hang	13.5 m	13.5 m

<sup>2</sup>Bei Abgrabungen werden die Werte nach Absatz 1 um das Mass der Abgrabung reduziert.

## **Artikel 51** Anrechenbare Geschosse

<sup>1</sup>Vollgeschosse werden ganz angerechnet. Die anrechenbaren Geschosshöhen betragen:

- a) für Geschosse, die als Wohnraum oder für Dienstleistungen genutzt werden: 3 m;
- b) für Geschosse, die als Gewerbe oder als Ladenfläche genutzt werden: 4 m

---

<sup>20</sup> RB 40.1117

<sup>21</sup> RB 40.1115

<sup>2</sup>Mehrhöhen sind nur zulässig, wenn diese bei darüber oder darunter liegenden Vollgeschossen kompensiert werden.

<sup>3</sup>Untergeschosse, Dachgeschosse und Attikageschosse werden wie Vollgeschosse angerechnet, sofern sie die zulässige Masse überschreiten, die dafür im Anhang 2 festgelegt sind.

#### **Artikel 52**            Dachaufbauten

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

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

<sup>1</sup>Die Bodenflächen von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen müssen mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen.

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

<sup>3</sup>Treppenläufe, Korridore, Laubengänge und dergleichen, die der Erschliessung von mehr als einer Wohnung dienen, müssen mindestens 1,20 m breit sein.

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

#### 4. Unterabschnitt:            Ausnützungspflicht

#### **Artikel 54**

<sup>1</sup>Wer einen Neubau erstellen will, muss mit seinem Bauvorhaben eine Mindestausnützung erreichen.

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

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

#### **Artikel 55**            Grundsatz

<sup>1</sup>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.

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

## 6. Unterabschnitt: Umgebungsgestaltung

### **Artikel 56** Grundsatz

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

<sup>2</sup>Bestehende Bäume und Baumgruppen sind möglichst zu erhalten. Ist das nicht zumutbar, kann die Baukommission Ersatzpflanzungen verlangen.

<sup>3</sup>Die Baukommission kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

### **Artikel 57** Stützmauern

<sup>1</sup>In Hanglagen sind Bauten so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben.

<sup>2</sup>Stützmauern sind durch Staffelung, Aufschüttung oder Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern. Stützkonstruktionen von mehr als 1.50 m Höhe sind zu begrünen oder so zu gestalten, dass sie der natürlichen Umgebung angepasst sind.

### **Artikel 58** Entsorgungseinrichtungen

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

## 7. Unterabschnitt: Hindernisfreies Bauen, Spielplätze und Abstellplätze

### **Artikel 59** Hindernisfreies Bauen

<sup>1</sup>Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen nach Artikel 80 Absatz 1 und 2 PBG sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen über hindernisfreies Bauen entsprechen.

<sup>2</sup>Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer gesamten Nutzungsfläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> nach Artikel 80 Absatz 3 PBG sind so zu gestalten, dass sie mit zumutbarem Aufwand den Anforderungen über hindernisfreies Bauen angepasst werden können.

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

### **Artikel 60** Spielplätze

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

<sup>2</sup>Die Spielplatzfläche muss insgesamt mindestens 15 Prozent der Hauptnutzfläche betragen, mindestens aber 100 m<sup>2</sup>. Die Hauptnutzfläche ist jener Teil der Nutzfläche, der der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient (gemäss SIA-Norm 416).

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



<sup>4</sup>Die Ersatzabgabe beträgt 20 Franken pro fehlenden Quadratmeter, mindestens aber 2'000 Franken. Dieser Betrag ist laufend dem Zürcher Baukostenindex anzupassen (Preisbasis 1. Januar 2013) und für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

<sup>5</sup>Die Baukommission hat dafür zu sorgen, dass die Ersatzabgaben vor Baubeginn sichergestellt und spätestens mit der Inangriffnahme der Bauarbeiten bezahlt werden. In Ausnahmefällen kann sie die Zahlungsfrist angemessen erstrecken.

**Artikel 61**      Abstellplätze  
a) Grundsatz

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

**Artikel 62**      b) Bestehende Bauten

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

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

**Artikel 63**      c) Anlage und Bemessung

Für die Anlage und die Bemessung der Abstellplätze gilt die einschlägige VSS-Norm.

**Artikel 64**      d) Anzahl Abstellplätze

<sup>1</sup>Es sind folgende Pflichtparkplätze anzulegen und zu erhalten:

- a) bei Wohnhäusern
  - für jede Wohnung bis zu 150 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (gemäss SIA-Norm 416) ein Abstellplatz;
  - für jede Wohnung über 150 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (gemäss SIA-Norm 416) zwei Abstellplätze;
  - für jedes Haus pro drei Wohnungen oder einen Bruchteil davon ein zusätzlicher Besucherabstellplatz;
- b) für Industrie- und Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und dergleichen ein Abstellplatz auf zwei Arbeitsplätze. Für Büro- und Verwaltungsabteilungen gelten die Ansätze von Buchstabe d) hiernach. Für den Güterumschlag sind zusätzliche separate Abstellplätze vorzusehen;
- c) für Dienstleistungsbetriebe, wie Verwaltungen, Banken, Büros, Arzt- und Anwaltskanzleien, Coiffeursalons usw., drei Abstellplätze auf zwei Arbeitsplätze;
- d) für Verkaufsgeschäfte konventioneller Art drei Abstellplätze auf zwei Arbeitsplätze. Für den Güterumschlag sind zusätzlich separate Abstellplätze zu schaffen;
- e) für Hotels je ein Abstellplatz auf drei Betten, in Restaurants je ein Abstellplatz auf vier Sitzplätze. Bei kombinierten Betrieben ist in der Regel auf die höhere Anzahl Abstellplätze abzustellen, jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse;
- f) für Kirchen, Unterhaltungsstätten, Sportanlagen ein Abstellplatz auf acht Sitz- bzw. Zuschauerplätze;

<sup>2</sup>Eine genügende Anzahl dieser Abstellplätze ist oberirdisch für Kurzparkierer anzulegen.

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

**Artikel 65** c) Abweichungen aus öffentlichem Interesse

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

<sup>2</sup>Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze tritt die Ersatzabgabe.

**Artikel 66** d) Ersatzabgabe

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

<sup>2</sup>Die Ersatzabgabe beträgt 450 Franken pro fehlenden Quadratmeter. Dieser Betrag ist laufend dem Zürcher Baukostenindex anzupassen (Preisbasis 1. Januar 2013) und für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

<sup>3</sup>Die Baukommission hat dafür zu sorgen, dass die Ersatzabgaben vor Baubeginn sichergestellt und spätestens mit der Inangriffnahme der Bauarbeiten bezahlt werden. In Ausnahmefällen kann die Zahlungsfrist angemessen erstreckt werden.

6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

**Artikel 67** 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 68** Hinweis auf das PBG

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

**Artikel 69** Bewilligungspflicht

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

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

<sup>3</sup>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 vornimmt, die Schutzobjekte, lokale Naturschutz zonen oder lokale Landschaftsschutz zonen nachhaltig verändern.

#### **Artikel 70**      Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

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

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

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

#### **Artikel 71**      Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 69 Absatz 3 Buchstabe d, e und f sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baukommission zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

#### **Artikel 72**      Bewilligungsverfahren

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

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

#### **Artikel 73**      Projektänderungen

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

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

#### **Artikel 74**      Formlose Anfrage

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

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

8. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

**Artikel 75** Baukontrolle

<sup>1</sup>Die Baukontrolle richtet sich nach Artikel 115 PBG.

<sup>2</sup>Die Baukommission übt die Baukontrolle aus. Sie kann die Kontrollaufgaben an einzelne ihrer Mitglieder oder an Dritte übertragen. Der Gemeinderat kann ihr dazu Gemeindeangestellte zur Verfügung stellen.

<sup>3</sup>Die Baukontrolle umfasst mindestens:

- a) die Abnahme des Schnurgerüsts und der Gebäudekote;
- b) die Sicherheit der Bauausführung;
- c) die Abnahme des Wasseranschlusses;
- d) die Abnahme des Rohbaus;
- e) die Endabnahme.

<sup>4</sup>Die Bauherrschaft hat der Baukommission rechtzeitig und vorgängig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden, wie Baubeginn, Schnurgerüst, Fertigstellung des Rohbaus und Bauvollendung.

**Artikel 76** Baupolizeiliche Massnahmen

Die baupolizeilichen Massnahmen, wie Baustopp, Benützungsverbot, Wiederherstellung und Ersatzvornahme, richten sich nach Artikel 116ff. PBG.

9. Kapitel: **RECHTSPFLEGE, GEBÜHREN und STRAFEN**

**Artikel 77** Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>22</sup> anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

**Artikel 78** Kosten und Gebühren

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

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

<sup>3</sup>Kosten und Gebühren für Verfügungen, die auf der BZO oder auf dem übergeordneten Recht gründen, richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung<sup>23</sup> und dem Gebührenreglement<sup>24</sup>.

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

---

<sup>22</sup> VRPV, RB 2.2345

<sup>23</sup> GBV, RB 3.2512

<sup>24</sup> GBR, RB 3.2521

## **Artikel 79** Strafen

Strafen richten sich nach Artikel 120 PBG.

## 10. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Artikel 80** Hängige Baugesuche

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

### **Artikel 81** Besitzstandsgarantie

<sup>1</sup>Bestehende Bauten und Anlagen, die nach bisherigem Recht rechtmässig erstellt wurden, aber dem neuen Recht widersprechen, sind in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

<sup>2</sup>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.

### **Artikel 82** Aufhebung bisherigen Rechts

Es werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Flüelen vom 23. November 1995 mit ihren Änderungen;
- b) der Gemeindeversammlungs-Beschluss vom 1. Dezember 1978 über die Erstellung von Abstellplätzen und Verkehrsflächen.

### **Artikel 83** Genehmigung und Inkrafttreten

<sup>1</sup>Die vorliegende BZO ist erst gültig, wenn der Regierungsrat sie genehmigt hat<sup>25</sup>.

<sup>2</sup>Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann die BZO und der revidierte Nutzungsplan in Kraft treten<sup>26</sup>.

### **Im Namen der Einwohnergemeinde Flüelen**

Der Präsident: Simon Arnold  
Der Gemeindeschreiber: Rico Vanoli

## **Anhänge**

- Masse der zulässigen baulichen und betrieblichen Nutzung (Anhang 1)
- Begriffe, Messweisen und zulässige Masse gemäss RPBG (Anhang 2)
- Sonderbestimmungen für die Kernzone (Anhang 3)
- Lokale Naturschutzzonen (Anhang 4)
- Lokale Schutzobjekte (Anhang 5)
- Inhaltsverzeichnis zur BZO und zu den besonderen Bestimmungen für die Kernzone

---

<sup>25</sup> vom Regierungsrat genehmigt am 27. Februar 2018

<sup>26</sup> vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am 1. März 2018

Masse der zulässigen baulichen und betrieblichen Nutzung

Zone	Voll-geschosse	Grenz-abstand	maximale Gebäudelänge	maximale Gesamthöhe	ES <sup>27</sup>
K	gemäss den besonderen Bestimmungen für die Kernzone				III
W2A	2	3 m	25 m	13.5 m	II
W2B	2	3 m	25 m	Art. 49	II
W3	3	4 m	35 m	16.5 m	II
WG2	2	3 m	30 m	14.5 m	III
WG3	3	4 m	40 m	17.5 m	III
GE	Verfügung im Einzelfall	3 m	Verfügung im Einzelfall	15 m	III
I	Verfügung im Einzelfall	3 m	Verfügung im Einzelfall	18 m	IV
OE	Verfügung im Einzelfall	Art. 15 Abs. 4	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	II
SF	Verfügung im Einzelfall	Art. 16 Abs. 3	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
FZ	Art. 17 Abs. 2	Art. 17 Abs. 2	Art. 17 Abs. 2	Art. 17 Abs. 2	II

<sup>27</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe nach der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41)

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

#### **1. Terrain**

##### **1.1 Massgebendes Terrain**

<sup>1</sup>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 erschliessungs-technischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

<sup>2</sup>Bei besonderen Geländebedingungen, 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 hievore 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**

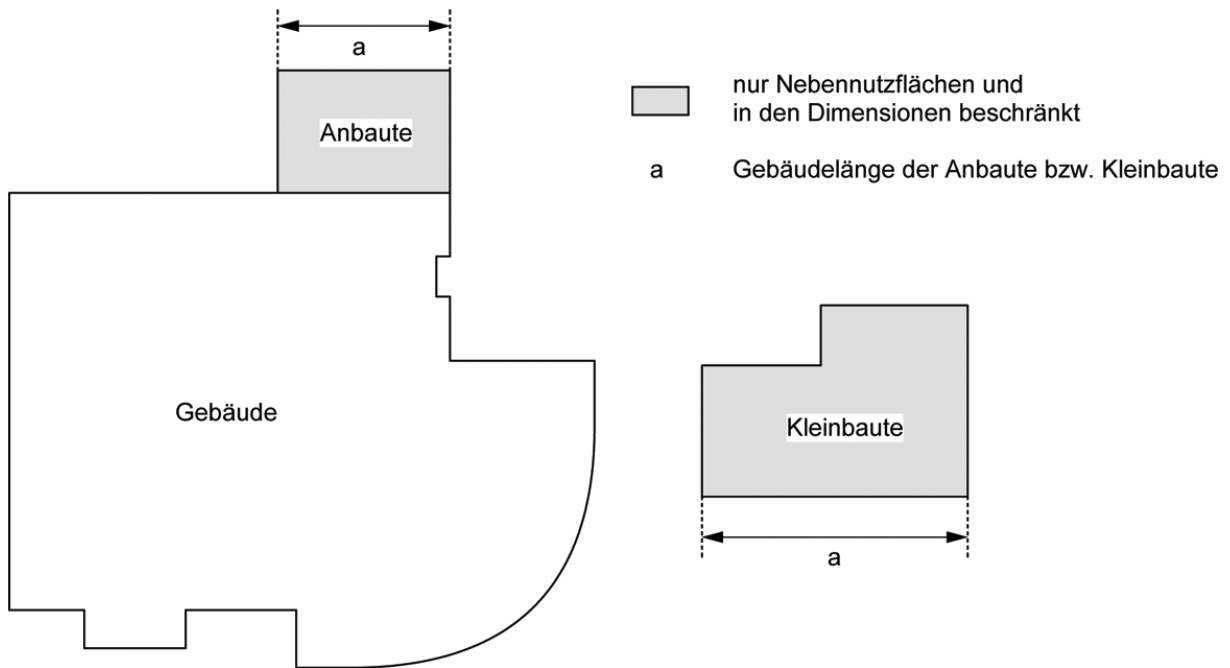
<sup>1</sup>Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

<sup>2</sup>Kleinbauten dürfen eine Grundfläche von höchstens 45 m<sup>2</sup>, eine Fassadenhöhe von höchstens 3 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5 m aufweisen.

##### **2.3 Anbauten**

<sup>1</sup>Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

<sup>2</sup>Anbauten dürfen eine Grundfläche von höchstens 45 m<sup>2</sup>, eine Fassadenhöhe von höchstens 3 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5 m aufweisen.



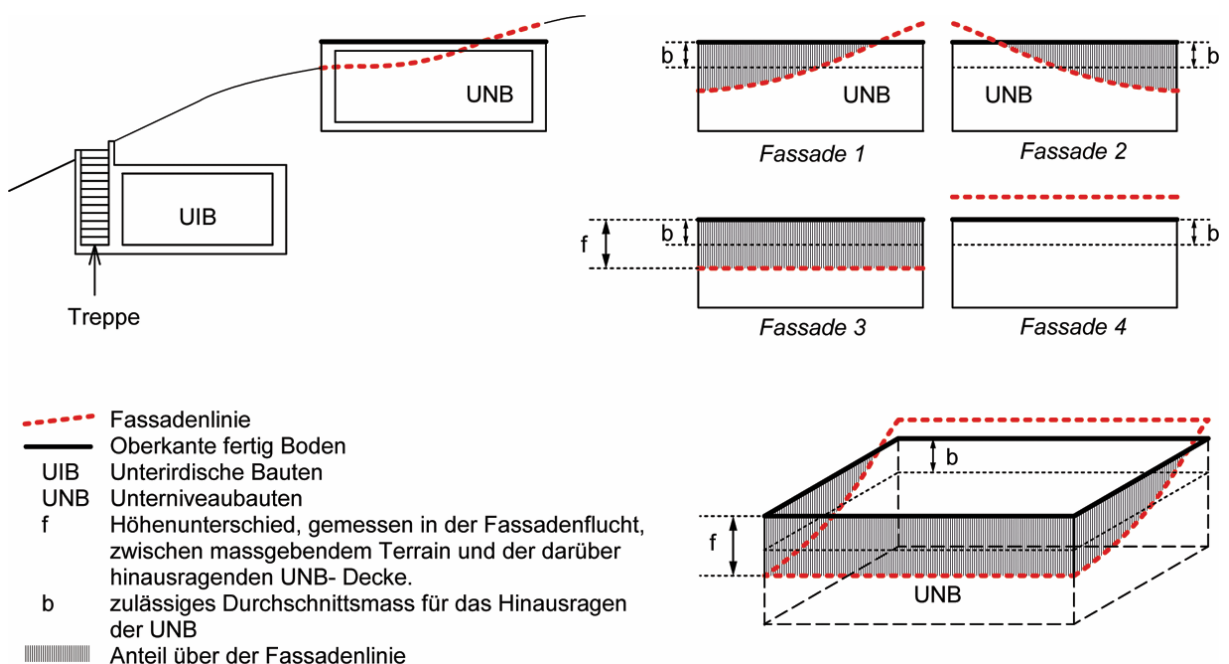
## 2.4 Unterirdische Bauten

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

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

<sup>2</sup>Unterniveaubauten dürfen im Durchschnitt höchstens 1 m und absolut höchstens 2.5 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.





### 3. Gebäudeteile

#### 3.1 Fassadenflucht

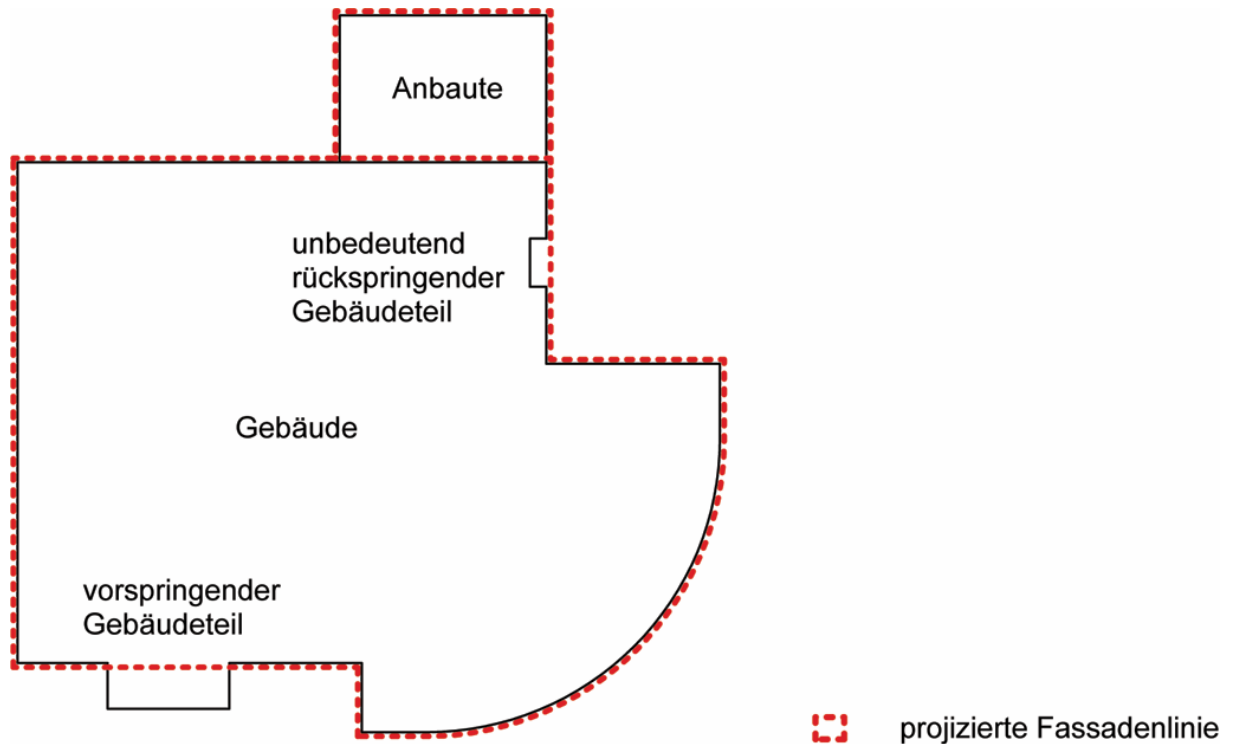
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

#### 3.2 Fassadenlinie

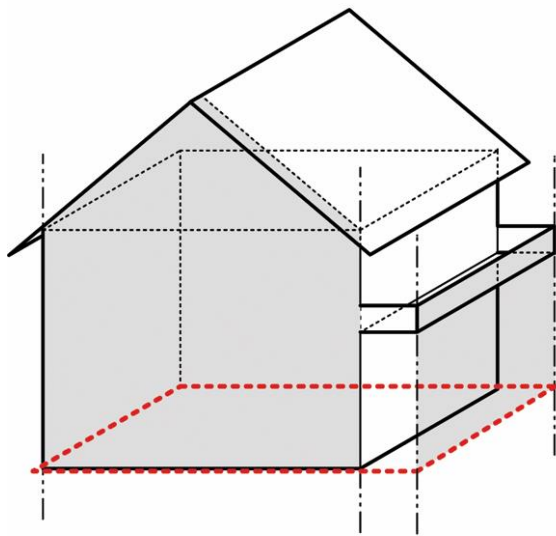
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

#### 3.3 Projizierte Fassadenlinie

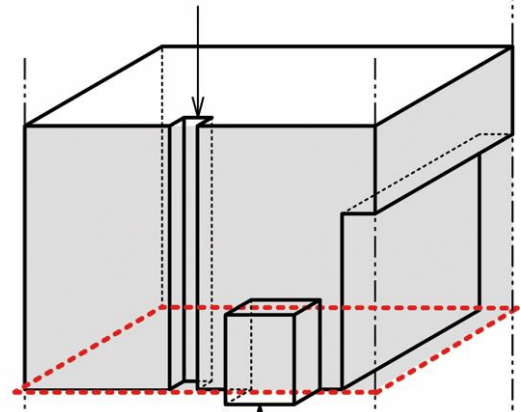
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

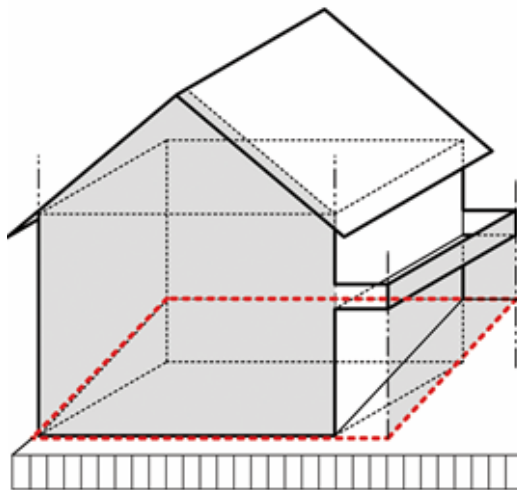


unbedeutend rückspringender Gebäudeteil

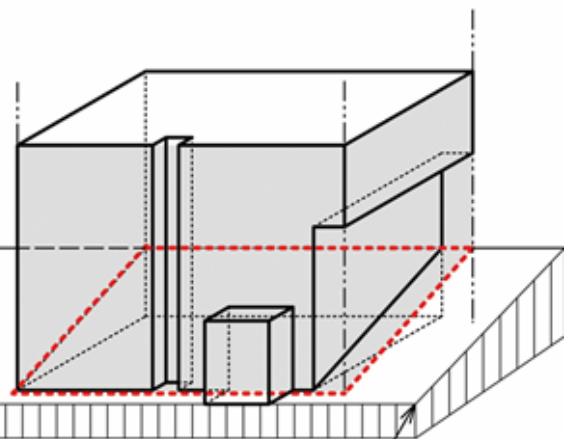


vorspringender Gebäudeteil

Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie  $\neq$  projizierte Fassadenlinie)



--- Fassadenlinie  
--- Fassadenflucht



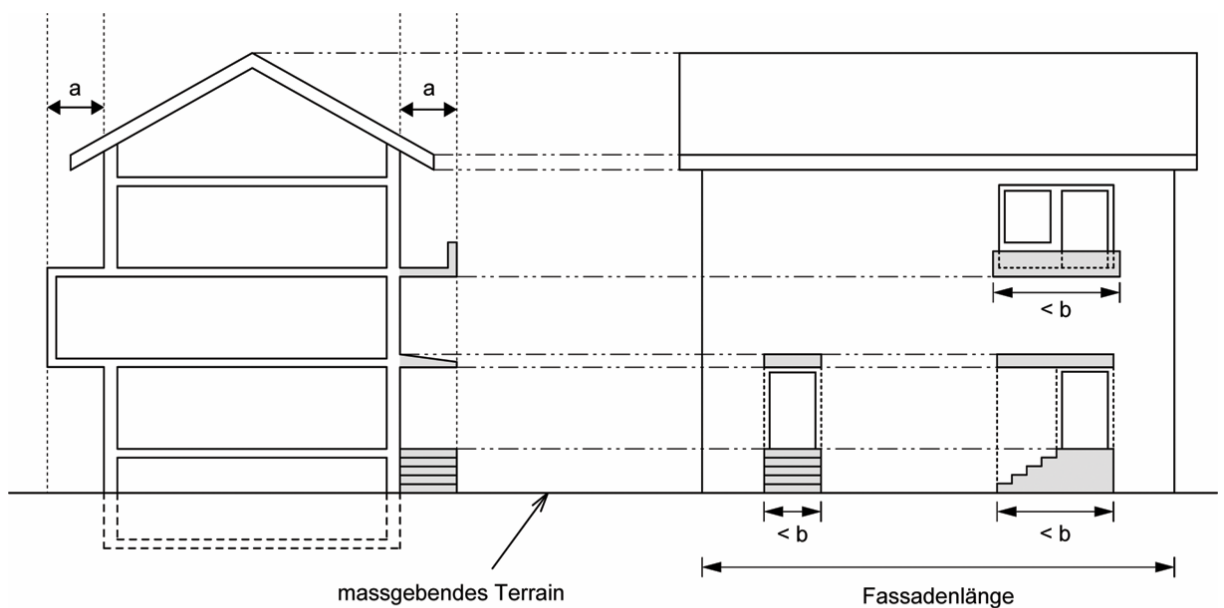
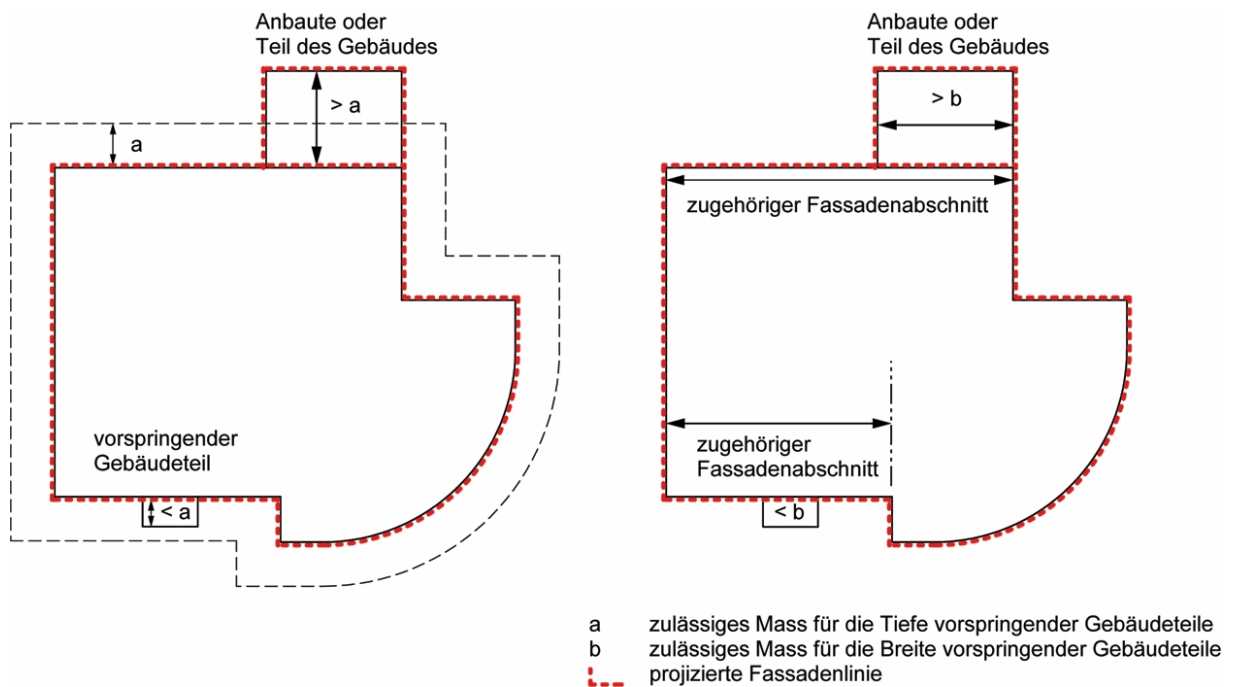
massgebendes Terrain

### 3.4 Vorspringende Gebäudeteile

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Als vorspringende Gebäudeteile gelten:

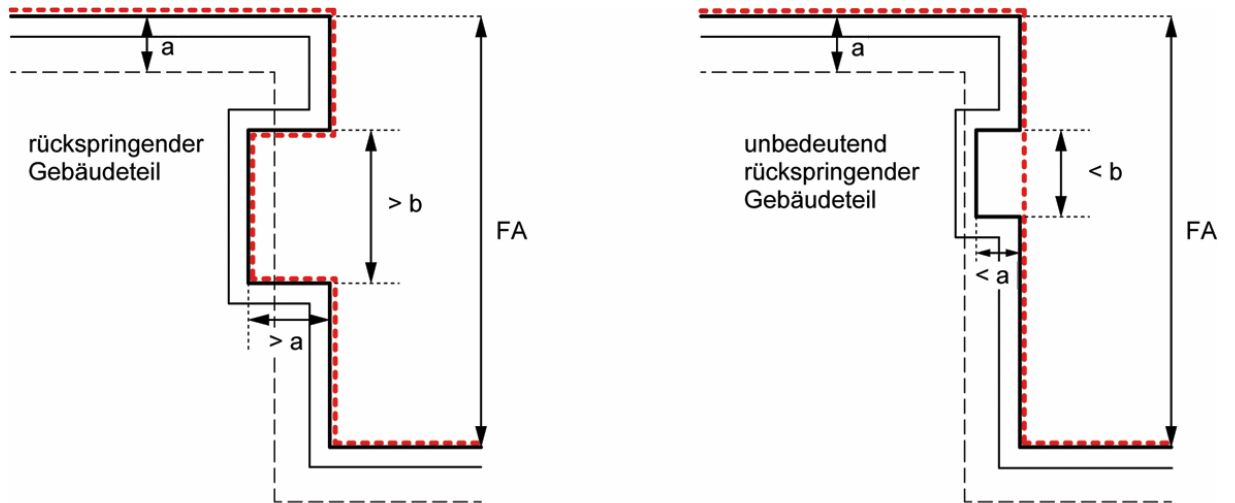
- Gebäudeteile, wenn sie höchstens 0.5 m tief und 2 m breit sind;
- Dachvorsprünge (einschliesslich der Dachrinne), wenn sie höchstens um 0.5 m über die Fassadenflucht hinausragen.





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

### 3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



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

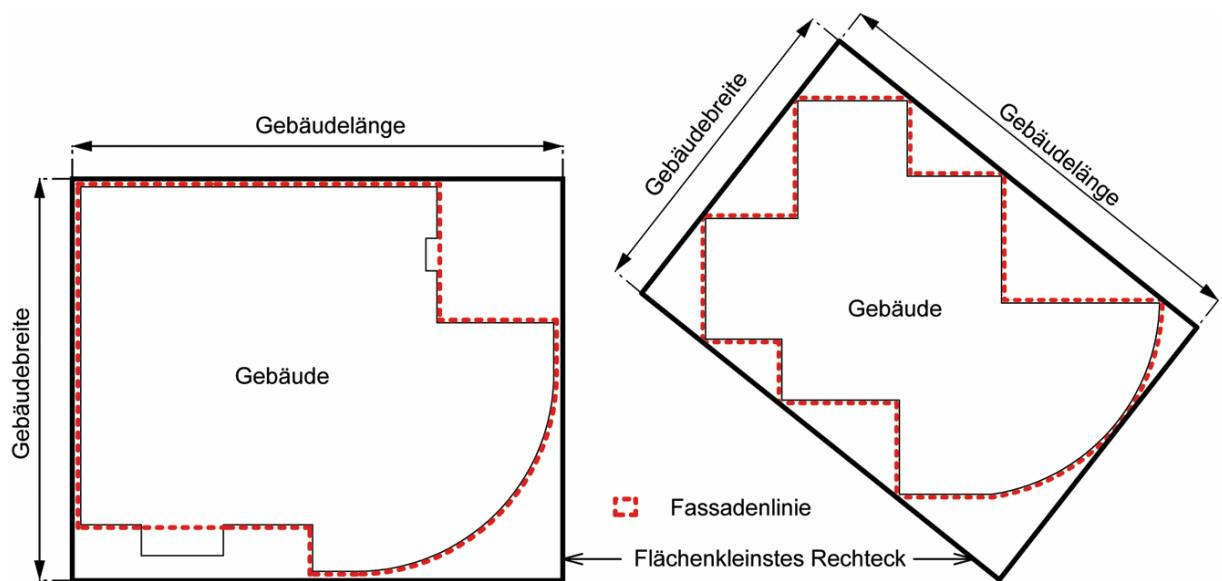
## 4. Längenbegriffe, Längenmasse

### 4.1 Gebäudelänge

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

### 4.2 Gebäudebreite

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

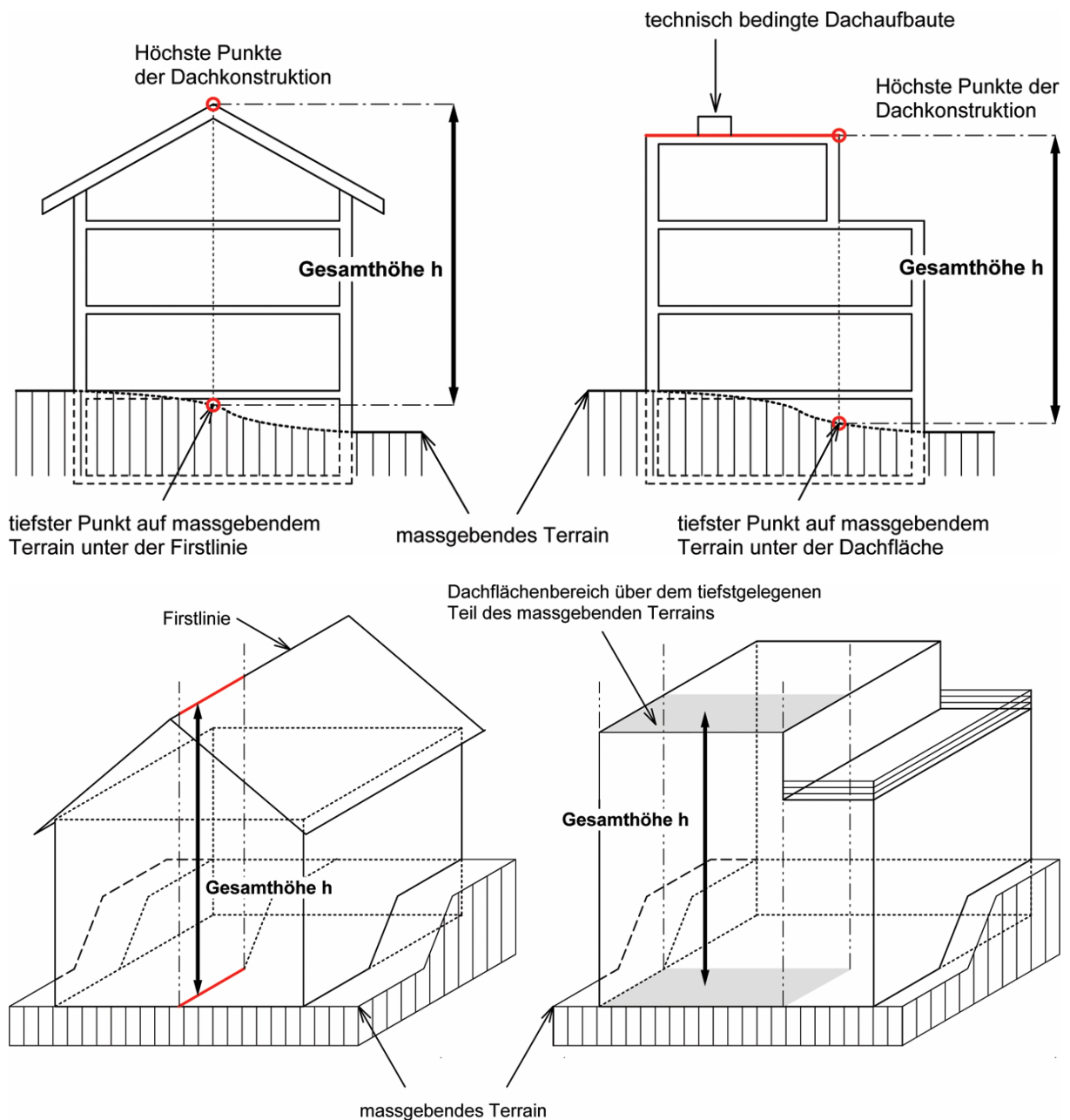


## 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

### 5.1 Gesamthöhe

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

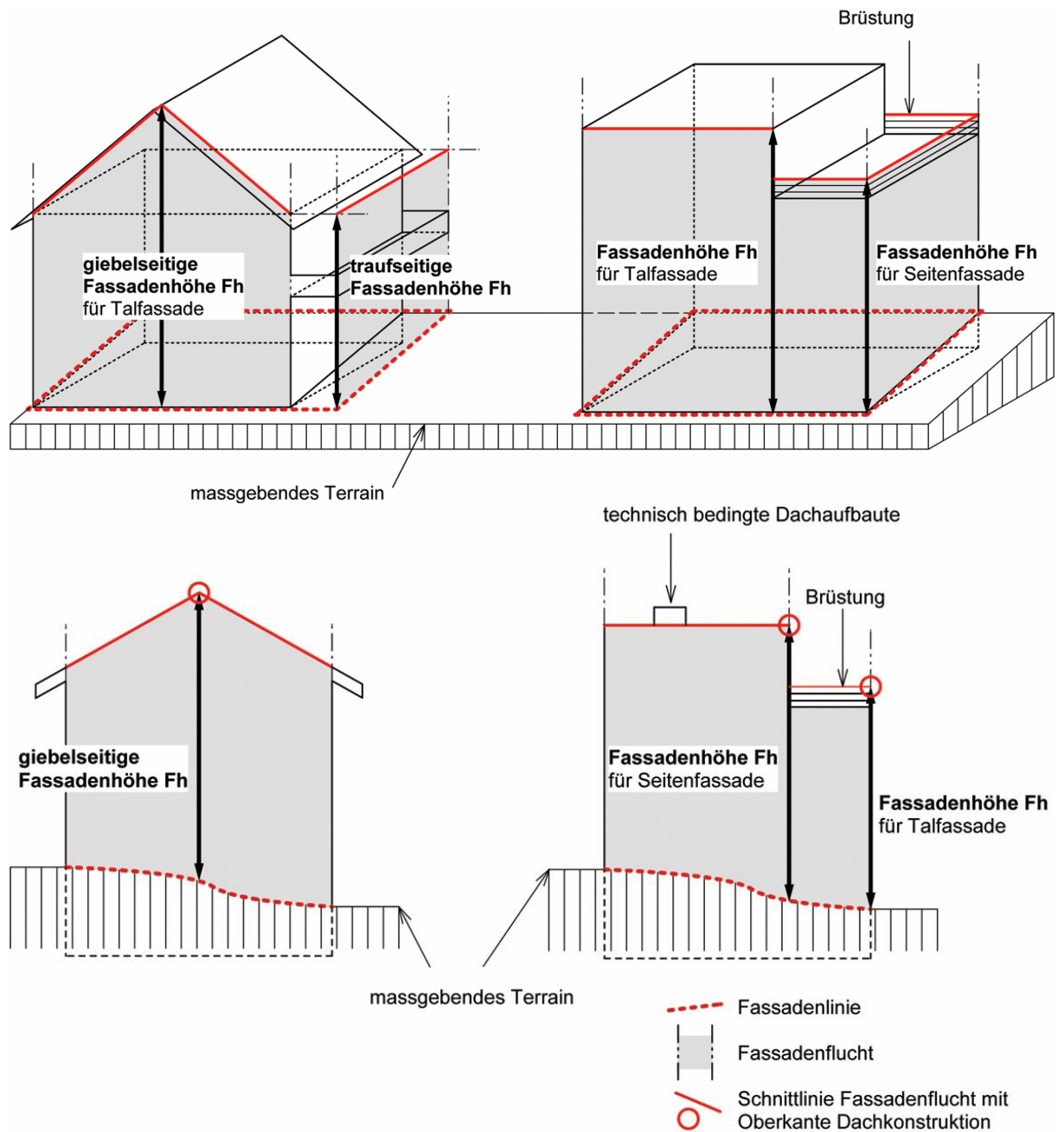
<sup>2</sup>Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen usw., dürfen die zulässige Gesamthöhe um höchstens 2 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.



## 5.2 Fassadenhöhe

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

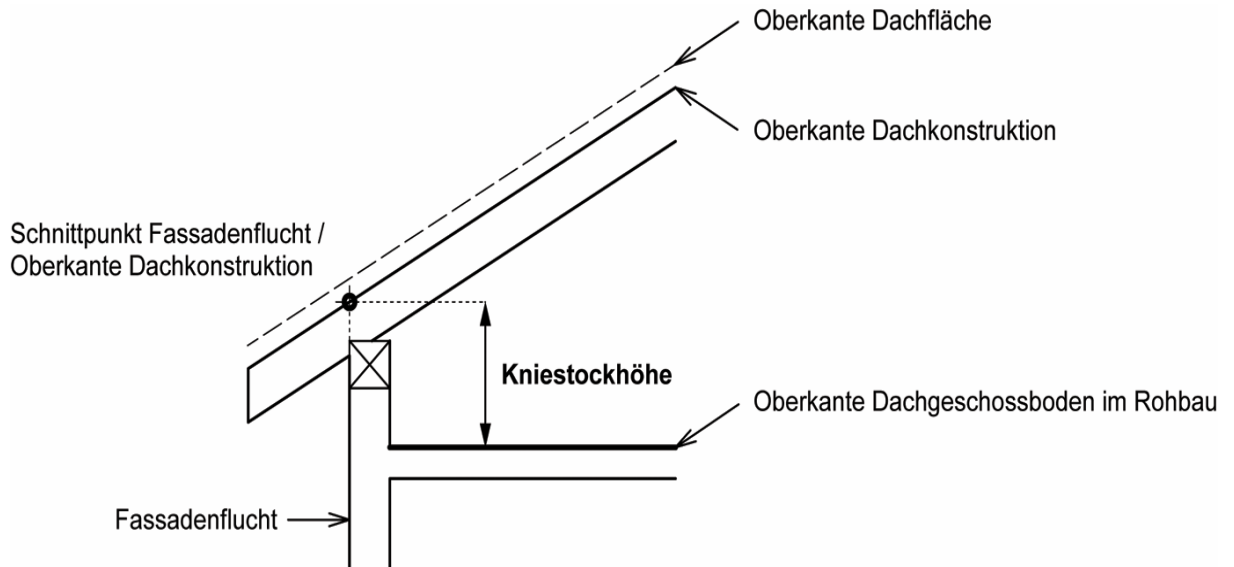
<sup>2</sup>Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen usw., dürfen die zulässige Fassadenhöhe um höchstens 2 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.



### 5.3 Kniestockhöhe

<sup>1</sup>Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

<sup>2</sup>Die Kniestockhöhe beträgt höchstens 0.8 m. Für asymmetrische Giebeldächer und für Pultdächer beträgt die kleine Kniestockhöhe 0.8 m und die grosse 2.3 m. Wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht erreicht, erhöhen sich diese Masse entsprechend.

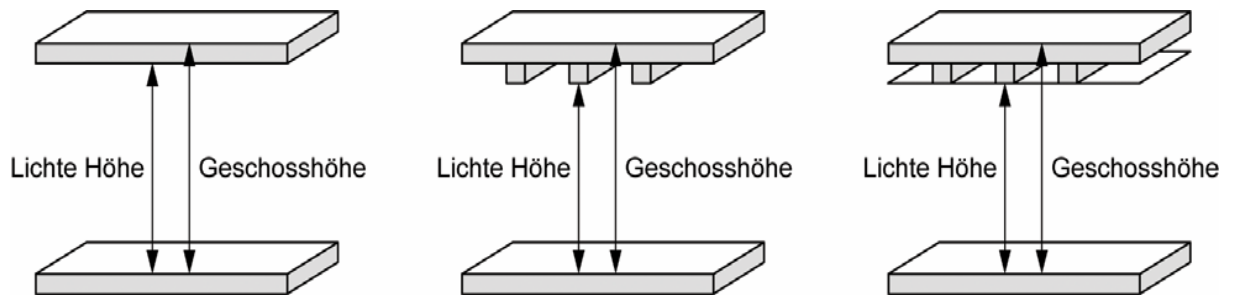




## 5.4 Lichte Höhe

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Die lichte Höhe beträgt für Räume mit Wohnnutzung mindestens 2.3 m. In Räumen mit Dachschräge muss sie auf mindestens der Hälfte der Wohnfläche eingehalten sein.



## 5.5 Geschosshöhe

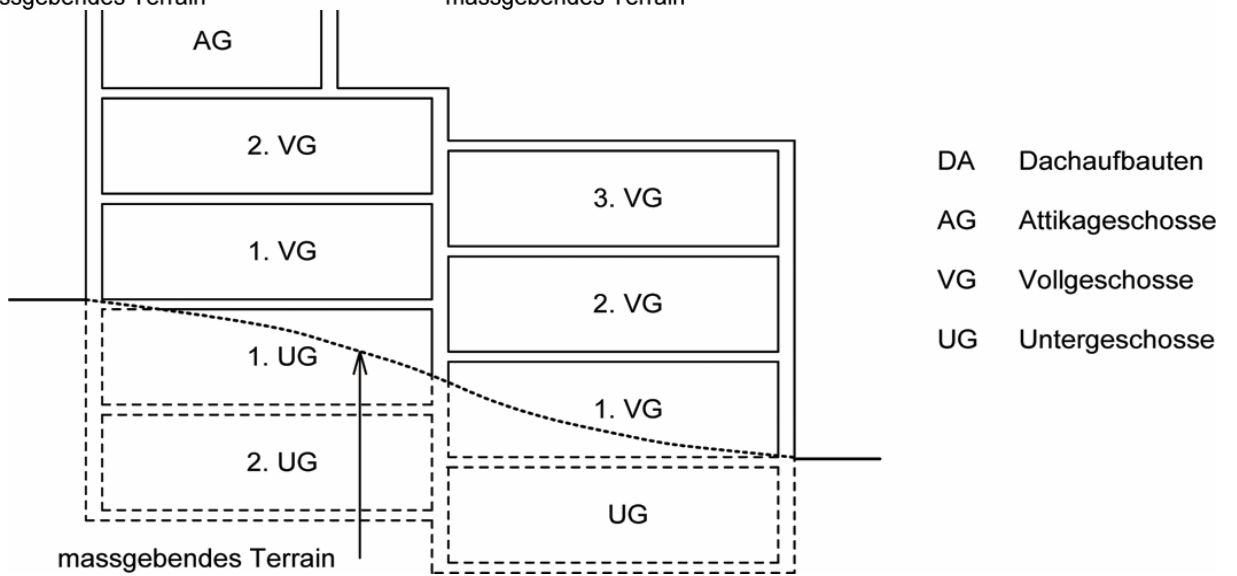
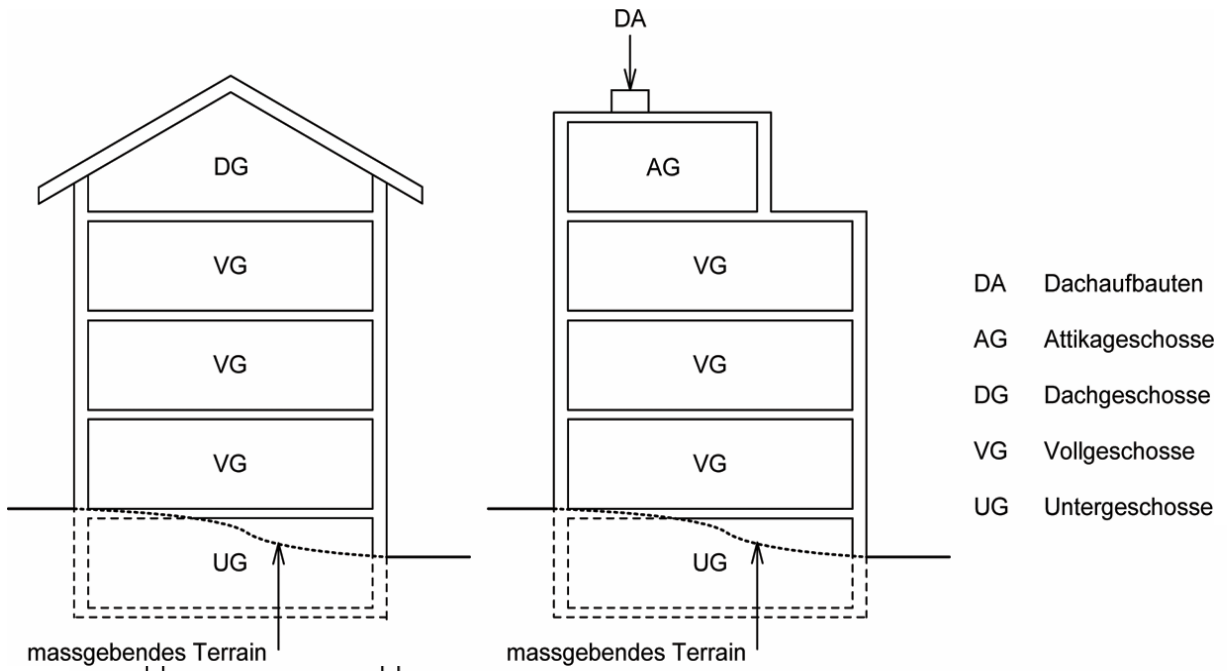
Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

## 6. Geschosse

### 6.1 Vollgeschosse

<sup>1</sup>Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

<sup>2</sup>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.

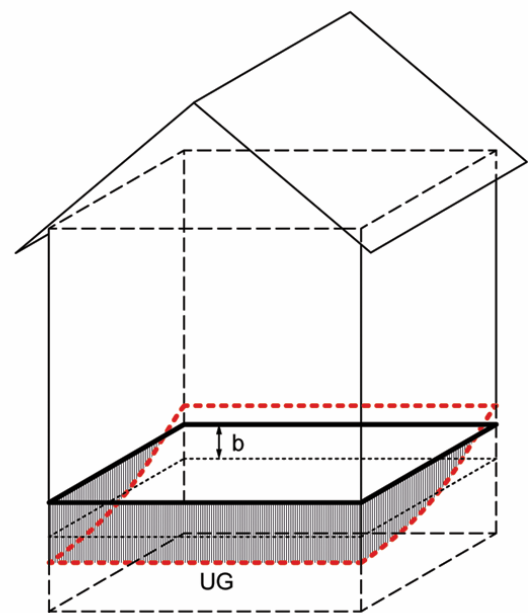
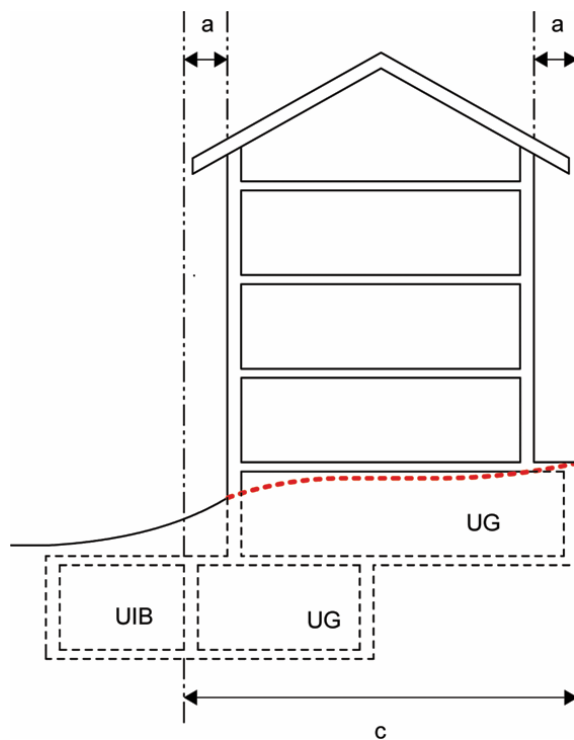
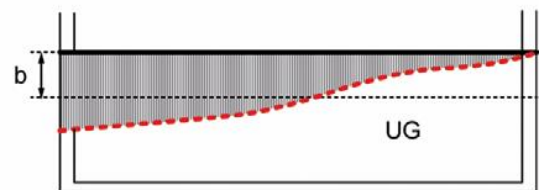


## 6.2 Untergeschosse

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Untergeschosse dürfen im Durchschnitt höchstens bis zur Hälfte der Aussenwandflächen des Untergeschosses (einschliesslich allfälliger sichtbarer Fundamente) über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Für die Berechnung der Aussenwandflächen wird die projizierte Fassadenlinie mit der Geschosshöhe des Untergeschosses multipliziert.

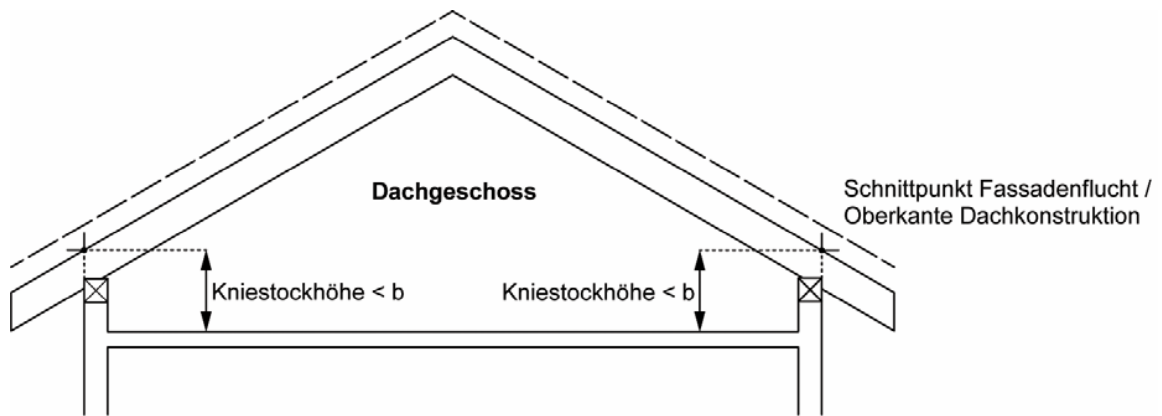
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



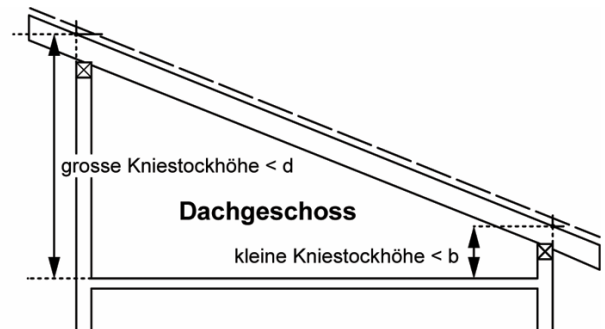
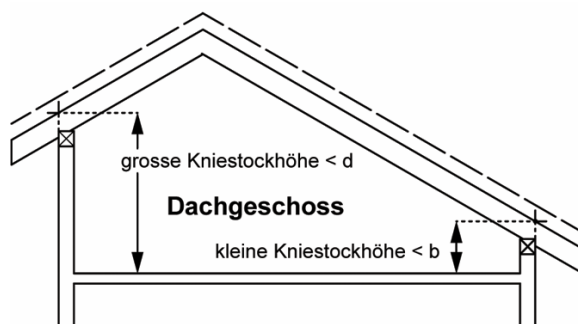
### 6.3 Dachgeschosse

<sup>1</sup>Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

<sup>2</sup>Die zulässige Kniestockhöhe richtet sich nach Ziffer 5.3 hievor. Die Dachfirsthöhe darf 4.5 m nicht überschreiten.

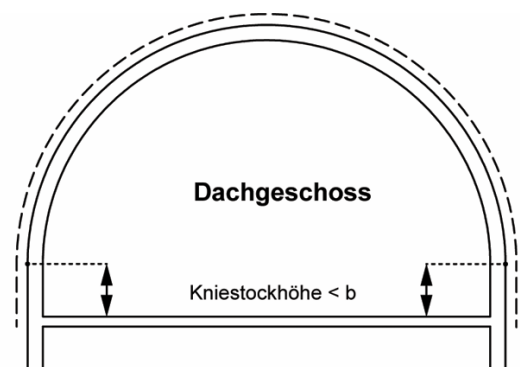
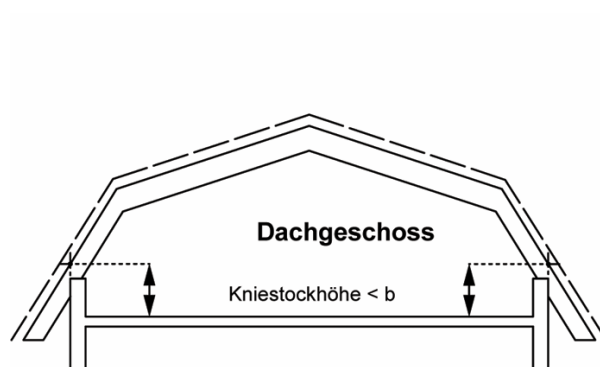


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



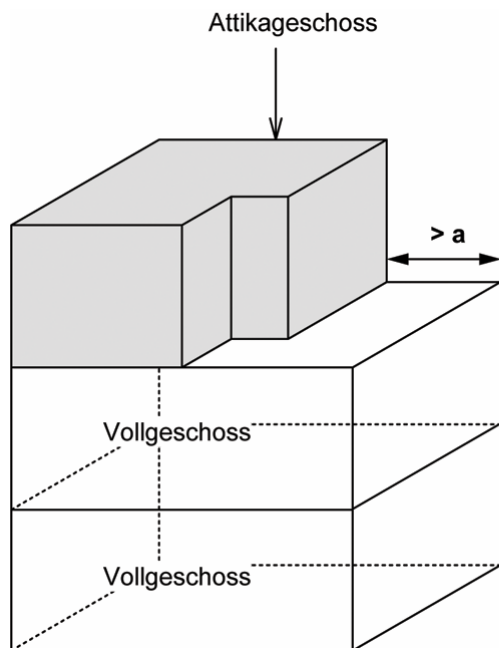
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

## 6.4 Attikageschosse

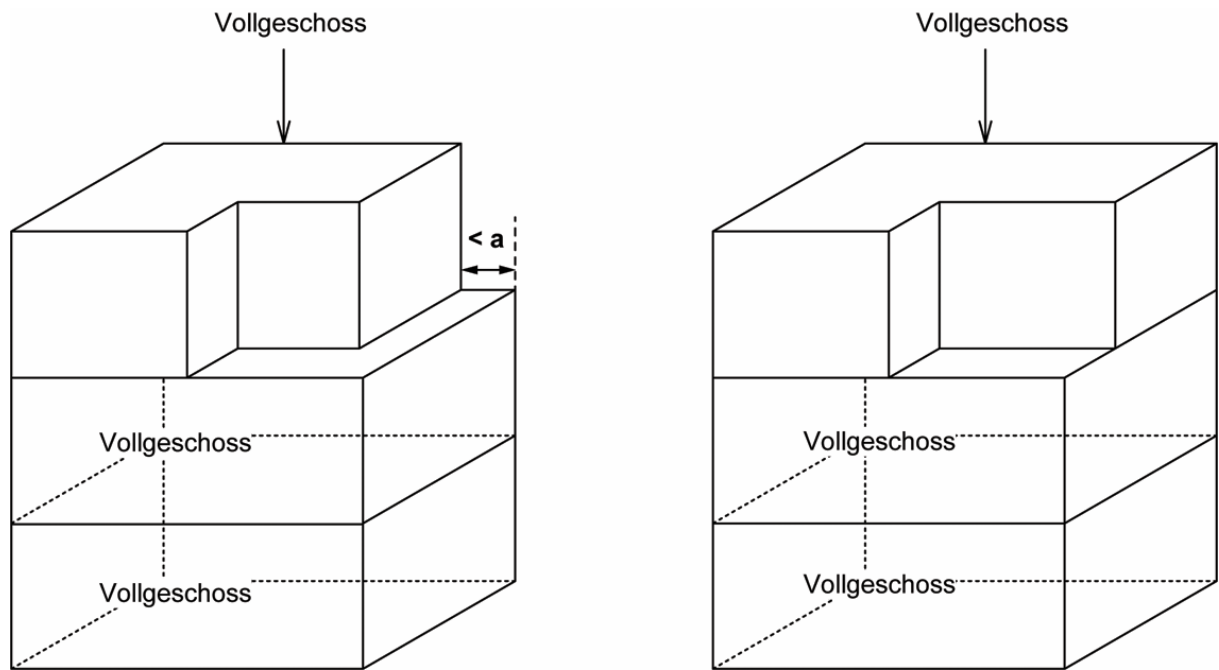
<sup>1</sup>Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

<sup>2</sup>Für Attikageschosse gelten zudem folgende Bestimmungen:

- Sie dürfen höchstens eine Geschosshöhe von 3 m aufweisen. Eine Mehrhöhe ist nur zulässig, wenn diese bei darunter liegenden Vollgeschossen kompensiert wird;
- Mindestens zwei Seiten des Attikageschosses müssen gegenüber der Fassadenflucht um 3 m zurückversetzt sein.
- Die Geschossfläche des Attikageschosses darf insgesamt  $\frac{2}{3}$  des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.
- Auf Attikageschossen sind nur Flachdächer zulässig;
- Dachvorsprünge bis höchstens 1.50 m sind auf den zwei zurückversetzten Seiten ohne Rücksicht auf die Masse nach Buchstaben a bis c zulässig.



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



## 7. Abstände und Abstandsbereiche

### 7.1 Grenzabstand

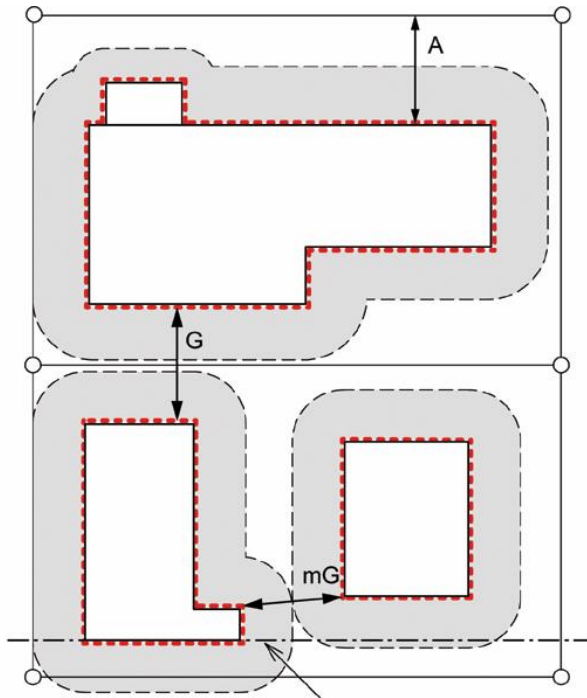
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

### 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.

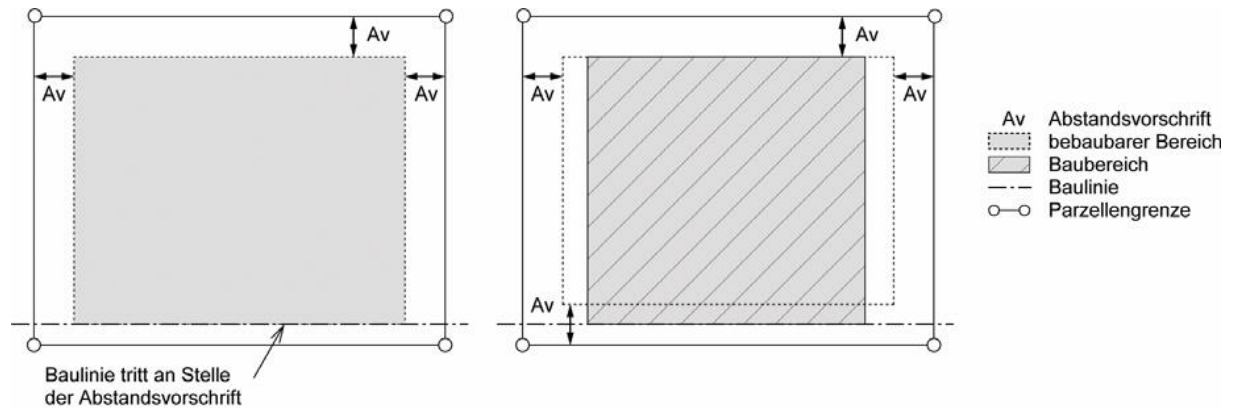


Baulinie tritt an Stelle  
der Abstandsvorschrift

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

## 7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.  
IVHB – Anhang 1: Begriffe und Messweisen Seite 5





## BESONDERE BESTIMMUNGEN FÜR DIE KERNZONE

### 1. Abschnitt: **Allgemeine Bestimmungen**

#### **Artikel 1** Gliederung der Kernzone

<sup>1</sup>Die Kernzone gliedert sich in fünf Zonen mit je unterschiedlichen Bestimmungen, nämlich in die Kernzonen A – D und in die überlagerte Ortsbildschutzzone E.

<sup>2</sup>Die einzelnen Kernzonenbereiche bezwecken:

- a) Kernzone A: Schutz und Erhalt des historischen Ortskerns und seiner Substanz
- b) Kernzone B: Erhalt der Bebauungsstruktur und Aufwertung des Gassencharakters
- c) Kernzone C: Entwicklung einer qualitätsvollen Wohnzone
- d) Kernzone D: Erhalt und Aufwertung der Seefront
- e) Ortsbildschutzzone E: Erhalt der historischen, öffentlichen Anlagen

<sup>3</sup>Die einzelnen Kernzonen sind im Kernzonenplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der BZO.

#### **Artikel 2** Nutzung

<sup>1</sup>Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig.

<sup>2</sup>In den Kernzonen A, B und D ist die Erdgeschossnutzung gassenseitig und in der Kernzone D zudem auch seeseitig publikumsorientierten Nutzungen oder der Wohnnutzung vorbehalten. Die Nutzung als Parkraum ist nicht zulässig. In den Kernzonen B und D kann die Baukommission Ausnahmen gewähren, sofern für die Erstellung der minimalen Anzahl von Pflichtabstellplätzen keine zumutbaren Alternativen gefunden werden können.

#### **Artikel 3** Geschoszahl

<sup>1</sup>Die im Kernzonenplan angegebene Zahl gibt die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse an.

<sup>2</sup>Bei geschlossener Bauweise dürfen Neubauten, im Rahmen von Absatz 1, höchstens ein Geschoss mehr oder weniger als die Nachbarbauten aufweisen.

#### **Artikel 4** Baulinien

<sup>1</sup>Die Art der vorgesehenen Baulinien ergibt sich aus der entsprechenden Bezeichnung im Kernzonenplan.

<sup>2</sup>Ist eine Baufluchtlinie vorgeschrieben, sind kleinere Rücksprünge für Hauseingänge zulässig.

<sup>3</sup>Das Verfahren nach Artikel 49 PBG bleibt vorbehalten.

**Artikel 5** Offene und geschlossene Bauweise  
a) Begriff

<sup>1</sup>Als offen gilt eine Überbauung, wenn deren Gebäude nach allen Seiten freistehen.

<sup>2</sup>Als geschlossen gilt eine Überbauung, wenn deren Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder auf eine Grenze gestellt sind oder gestellt werden dürfen bzw. müssen.

**Artikel 6** b) Anwendung

<sup>1</sup>Wo die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben ist, müssen die seitlichen Umfassungsmauern (Brandmauern) seitlich an oder auf die Grenzen gestellt werden.

<sup>2</sup>Wo die geschlossene Bauweise zulässig ist, kann die Baute auf die Grenze gestellt werden, sofern der Nachbar dem zustimmt und die Baukommission das bewilligt. Die Vereinbarung unter den Nachbarn ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>3</sup>An einer Mauer, die an oder auf der Grenze steht, dürfen Fenster oder Türen nur angebracht oder später ausgebrochen werden, wenn der Nachbar dem zustimmt und die Baukommission das bewilligt.

**Artikel 7** c) Geltungsbereich

In den einzelnen Kernzonen gelten folgende Bauweisen:

- |               |  |
|---------------|--|
| a) Kernzone A | geschlossene Bauweise  |
| b) Kernzone B | geschlossene Bauweise, wo dies bereits heute der Fall ist. Entlang den Gassen ist die geschlossene Bauweise anzustreben. |
| c) Kernzone C | offene Bauweise  |
| d) Kernzone D | geschlossene Bauweise  |

2. Abschnitt: **Grundsätzliche Gestaltungsvorschriften**

**Artikel 8** Kernzone A

<sup>1</sup>In den Bereichen A soll der Charakter der bestehenden Bebauung möglichst erhalten bleiben.

<sup>2</sup>Die bauliche Erneuerung hat unter möglichster Schonung der bestehenden Bausubstanz zu erfolgen. Die Gliederung ist gemäss dem Baubestand bei Erlass des Kernzonenplanes zu erhalten.

<sup>3</sup>Brandmauerdurchbrüche werden nur in minimalem Ausmass gestattet.

**Artikel 9** Kernzone B

Die Bebauung soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass entlang der Dorfstrasse und der Ochsen-gasse eine Ergänzung des Ortskernes entsteht, die in qualitativer Hinsicht der Kernzone A entspricht.

## **Artikel 10** Kernzone C

<sup>1</sup>Zwischen der Dorfstrasse und der Gotthardstrasse soll eine offene, lockere und durchgrünte Bebauung geschaffen werden.

<sup>2</sup>Ungegliederte Einzelkörper dürfen eine Gebäudelänge von höchstens 18.00 m aufweisen.

<sup>3</sup>Der minimale Grenzabstand beträgt 4 m, der minimale Gebäudeabstand 8 m.

## **Artikel 11** Kernzone D

Die Bebauungsstruktur und der typische Charakter der Seefront sind zu erhalten und möglichst aufzuwerten.

## **Artikel 12** Ortsbildschutzzone E

Die Bauten, Anlagen und Freiräume sollen durch angemessene Pflege unter Berücksichtigung zeitgemässer Entwicklung möglichst in originalem Zustand erhalten bleiben.

### 3. Abschnitt: **Besondere Gestaltungsvorschriften**

## **Artikel 13** Dachgestaltung

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen in den Kernzonen A, B und C haben in der Regel Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. In den Kernzonen B und C können auch Walmdächer erstellt werden.

<sup>2</sup>Die Dachneigung soll wenigstens 30° und höchstens 45° betragen. In der Kernzone D sind auch schwach geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig.

<sup>3</sup>Dacheinschnitte gegen die Dorfstrasse und gegen die Ochsenegasse sind nicht gestattet.

<sup>4</sup>Solaranlagen sind farblich, materialmässig und masslich gut in die Bauten einzugliedern. Sie dürfen den Charakter des Ortskerns, insbesondere des Gassenbereichs, nicht beeinträchtigen.

<sup>5</sup>Bei Schleppegauben muss die Oberkante der Dachoberfläche mindestens 1 m unterhalb des Firstes liegen.

<sup>6</sup>Vereinzelte Dachflächenfenster dürfen ein Lichtmass von je 1.20 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Sie dürfen höchstens 15% der zugeordneten Fassadenlänge betragen.

<sup>7</sup>Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht und einzelne Dachflächenfenster nur soweit erlaubt, als sie zur Belichtung bzw. Belüftung von Estrichen erforderlich sind. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge.

## **Artikel 14** Fassadengestaltung a) Im Allgemeinen

<sup>1</sup>Soweit sie gut einsehbar sind, müssen seitliche und rückwärtige Fassaden eine den Hauptfassaden entsprechende Gestaltung aufweisen.

<sup>2</sup> Stark getönte und verspiegelte Gläser sind nicht zugelassen.

## **Artikel 15**            b) Fassadengestaltung in den Kernzonen A, B und C

<sup>1</sup>Ab dem ersten Obergeschoss sind durchgehende Fensterbänder untersagt.

<sup>2</sup>Bei Fassadenrenovierungen ist der bestehende Charakter beizubehalten, insbesondere bezüglich der Leibungen, der Fensterbänke, der Lisenen und der Sprossenteilung,

<sup>3</sup>Werden glänzende Metalle eingesetzt, müssen sie matt gestrichen werden.

<sup>4</sup>Fenster und Fensterläden haben hinsichtlich ihrer Grösse und Form auf den Charakter der Nachbarbauten Rücksicht zu nehmen.

<sup>5</sup>Fensterlose Erdgeschossfassaden sind gassenseitig nicht gestattet.

## **Artikel 16**            Balkone

<sup>1</sup>In den Kernzonen A und B sind gegen die Dorfstrasse und die Ochsen-gasse hin nur rückspringende Balkone erlaubt. Sie dürfen zudem höchstens 1/3 der Fassadenlänge ausmachen. Das Gleiche gilt in der Kernzone D für die seeseitigen Fassaden.

<sup>2</sup>Balkone an Seitenfassaden haben gegenüber der Hauptgasse einen Rücksprung von mindestens 2 m einzuhalten. Die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise sind in jedem Fall einzuhalten.

## **Artikel 17**            Wintergärten

Entlang der Dorfstrasse, der Ochsen-gasse und der Axenstrasse sind Wintergärten nicht zulässig.

## **Artikel 18**            Materialien

<sup>1</sup>Es sind ortsübliche Materialien und Baukonstruktionen zu verwenden.

<sup>2</sup>Sichtbares Fachwerk ist nicht erlaubt. Sichtbeton kann höchstens für Einzelelemente verwendet werden. Beim Verputz ist eine auffällige Struktur zu vermeiden.

<sup>3</sup>In den Kernzonen A, B und C sind nur Tonziegel und Faserzementplatten erlaubt. In der Kernzone D sind zusätzlich Metaldächer gestattet.

## **Artikel 19**            Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche Struktur und Anlage Rücksicht zu nehmen. Sie hat diese weiterzuführen.

Traditionelle Elemente, wie Plätze, Brunnen, Einfriedungen und dergleichen, sind in ihrer Eigenart zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen.

## 4. Abschnitt:        **Hinweis auf die BZO**

### **Artikel 20**

Soweit die besonderen Bestimmungen für die Kernzone nichts anderes vorschreiben, gelten die einschlägigen Vorschriften der BZO auch in der Kernzone.

## Lokale Naturschutzzonen

Objekt-Nr.	Objekt	Parzellen-Nr.	Einstufung
NS.1207.12	Flora und Fauna Grounbach-Höch Egg, ab Grounbergli bis Hüenderegg-Höch Egg	2034 u.w.	lokal
NS.1207.13	Trockenwiese Sulzegg	610	lokal
NS.1207.14	Trockenwiese Gruonmatt	358	lokal
NS.1207.18	Bergsee Fleschsee und Umgebung	2040	lokal

Für die Naturschutzzonen gelten die nachfolgenden Schutzmassnahmen zur Sicherung der objektspezifischen Schutzziele:

*NS.1207.13 Trockenwiese Sulzegg*

Beschreibung	Extensive Trockenwiese (Bahnböschung)
Schutzziel	Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als extensive Trockenwiese
Schutzmassnahmen	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Keine Intensivierung der Nutzung. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Abschluss von Naturschutzvertrag.
Pflegemassnahmen	Offenhalten der Wiesenfläche. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen.

*NS.1207.14 Trockenwiese Gruonmatt*

Beschreibung	Extensive Trockenwiese (Bahnböschung)
Schutzziel	Aufwertung und Erhaltung des Zustandes als extensive Trockenwiese.
Schutzmassnahmen	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Keine Intensivierung der Nutzung. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Abschluss von Naturschutzvertrag.
Pflegemassnahmen	Offenhalten der Wiesenfläche. Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen.

*NS.1207.18 Bergsee Flesch*

Beschreibung	Bergsee eingebettet in natürliche Senke
Schutzziel	Ungeschmälerte Erhaltung des Bergsees mit seinen Verlandungszonen und dem Fieberkleebestand als Lebensraum für Amphibien
Schutzmassnahmen	Offenhalten der Wasserfläche. Schutz der Verlandungszonen und des Fieberkleebestandes. Extensive Nutzung der angrenzenden Grünflächen ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.
Pflegemassnahmen	Periodische Überprüfung des Wasserhaushaltes. Nach Bedarf entfernen der Wasservegetation ausserhalb der Grossegegenbestände und des Fieberkleebestandes. Pflege der Umgebung inkl. auslichten der umgebenden Gehölze.

## Lokale Schutzobjekte

*Liste der Kulturobjekte*

Objekt-Nr.	Objekt	Parzellen-Nr.	Einstufung
KA.1207.01	Eisenplastik Schwurhände	49	lokal
KA.1207.02	Huber-Stockar-Denkmal beim Bahnhof	27	lokal
KA.1207.03	Diverse Archivalien von Einwohner- und Kirchgemeinde	166	lokal
KA.1207.04	Diverse Sakralgegenstände gemäss Verzeichnis	166	lokal
KE.1207.08	Altes Gasthaus Ochsen	167	lokal
KE.1207.09	Bauernhaus Matte	211	lokal
KE.1207.10	Ehem. Hotel Urnerhof am See (Apertura)	213	lokal
KE.1207.11	Urner Altersheim	223	lokal
KE.1207.13	Wohn- und Atelierhaus Heinrich Danioth	334	lokal

*Liste der Naturobjekte*

Objekt-Nr.	Objekt	Parzellen-Nr.	Einstufung
NO.1207.04	Milchbachhöhle Lauwital	2010	lokal
NO.1207.05	Hustalbachhöhle Krüzlifluf-Sulzegg	2039	lokal
NO.1207.06	Seeufer am Urnersee (ganzes Gemeindegebiet inkl. Bachlaufpartien)	336 u.w.	lokal
NO.1207.07	Verfälschung der unteren Kreideschichten der Axenfluf	2039	lokal

## **A. INHALTSVERZEICHNIS ZUR BZO**

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

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

### **2. Kapitel: ORGANISATION**

**Artikel 3** Gemeindeversammlung  
**Artikel 4** Gemeinderat  
**Artikel 5** Baukommission  
a) Zusammensetzung, Wahl und Organisation  
**Artikel 6** b) Aufgaben

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

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

**Artikel 7** Gliederung des Gemeindegebiets

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

**Artikel 8** Arten  
**Artikel 9** Kernzone (K)  
a) Allgemeine Bestimmungen  
**Artikel 10** b) Besondere Bestimmungen  
**Artikel 11** Wohnzonen (W2, W3)  
**Artikel 12** Wohn- und Gewerbezone (WG2, WG3)  
**Artikel 13** Gewerbezone (GE)  
**Artikel 14** Industriezone (I)  
**Artikel 15** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)  
**Artikel 16** Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)  
**Artikel 17** Freihaltezone (FZ)  
**Artikel 18** Verkehrsflächen (VF)  
**Artikel 19** Vertragliche Bauverpflichtung

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

**Artikel 20** Arten  
**Artikel 21** Landwirtschaftszone (LZ)  
**Artikel 22** Reservezone (RZ)

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

**Artikel 23** Arten  
**Artikel 24** Schutzzonen  
a) Grundsatz  
**Artikel 25** b) Lokale Naturschutzzonen (NSZ)  
**Artikel 26** c) Lokale Landschaftsschutzzone (LSZ)  
**Artikel 27** d) Lokale Schutzobjekte  
**Artikel 28** Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGZ)  
**Artikel 29** Gefahrenzonen (GZ)  
**Artikel 30** Gewässerraumzone (GRZ)

5. Abschnitt:	<b>Empfindlichkeitsstufen</b>
<b>Artikel 31</b>	Zuordnung
<b>Artikel 32</b>	Lärmschutzvorbehalt
6. Abschnitt:	<b>Verfahren</b>
<b>Artikel 33</b>	
4. Kapitel:	<b>WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND DIE ERSCHLIESSUNG</b>
<b>Artikel 34</b>	Hinweis auf das PBG
<b>Artikel 35</b>	Ergänzende Bestimmungen zu Sondernutzungsplänen
5. Kapitel:	<b>ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>
1. Abschnitt:	<b>Kantonale Bauvorschriften</b>
<b>Artikel 36</b>	Hinweis auf das PBG
2. Abschnitt:	<b>Ergänzende Bauvorschriften der Gemeinde</b>
1. <u>Unterabschnitt:</u>	Grenz- und Gebäudeabstand
<b>Artikel 37</b>	Grundsatz
<b>Artikel 38</b>	Mehrlängenzuschlag
<b>Artikel 39</b>	Mehrhöhenzuschlag
<b>Artikel 40</b>	Verminderter Grenzabstand
	a) bei An- und Kleinbauten
<b>Artikel 41</b>	b) bei unterirdischen Bauten
<b>Artikel 42</b>	c) bei Unterniveaubauten
<b>Artikel 43</b>	d) bei vorspringenden Gebäudeteilen
<b>Artikel 44</b>	Private Vereinbarung
<b>Artikel 45</b>	Brandschutznormen
2. <u>Unterabschnitt:</u>	Abstandsvorschriften, Baubegriffe und Stand der Technik
<b>Artikel 46</b>	Abstandsvorschriften
<b>Artikel 47</b>	Baubegriffe und Messweisen
<b>Artikel 48</b>	Stand der Technik
3. <u>Unterabschnitt:</u>	Ausmass von Gebäuden
<b>Artikel 49</b>	Geschosszahl, Grenzabstand, Gebäudelänge und maximale Gesamthöhe
	a) Grundsatz
<b>Artikel 50</b>	b) Gesamthöhe in der Wohnzone W2B
<b>Artikel 51</b>	Anrechenbare Geschosse
<b>Artikel 52</b>	Dachaufbauten
<b>Artikel 53</b>	Minimale Baumasse und Einrichtungen
4. <u>Unterabschnitt:</u>	Ausnützungspflicht
<b>Artikel 54</b>	



5. Unterabschnitt: Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung

**Artikel 55** Grundsatz

6. Unterabschnitt: Umgebungsgestaltung

**Artikel 56** Grundsatz

**Artikel 57** Stützmauern

**Artikel 58** Entsorgungseinrichtungen

7. Unterabschnitt: Hindernisfreies Bauen, Spielplätze und Abstellplätze

**Artikel 59** Hindernisfreies Bauen

**Artikel 60** Spielplätze

**Artikel 61** Abstellplätze

a) Grundsatz

**Artikel 62** b) Bestehende Bauten

**Artikel 63** c) Anlage und Bemessung

**Artikel 64** d) Anzahl Abstellplätze

**Artikel 65** c) Abweichungen aus öffentlichem Interesse

**Artikel 66** d) Ersatzabgabe

6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

**Artikel 67** Hinweis auf das PBG

7. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

**Artikel 68** Hinweis auf das PBG

**Artikel 69** Bewilligungspflicht

**Artikel 70** Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

**Artikel 71** Meldepflicht

**Artikel 72** Bewilligungsverfahren

**Artikel 73** Projektänderungen

**Artikel 74** Formlose Anfrage

8. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

**Artikel 75** Baukontrolle

**Artikel 76** Baupolizeiliche Massnahmen

9. Kapitel: **RECHTSPFLEGE, GEBÜHREN und STRAFEN**

**Artikel 77** Rechtspflege

**Artikel 78** Kosten und Gebühren

**Artikel 79** Strafen

10. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Artikel 80** Hängige Baugesuche

**Artikel 81** Besitzstandsgarantie

**Artikel 82** Aufhebung bisherigen Rechts

**Artikel 83** Genehmigung und Inkrafttreten

## **B. INHALTSVERZEICHNIS ZU DEN BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR DIE KERNZONE**

### **1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen**

<b>Artikel 1</b>	Gliederung der Kernzone
<b>Artikel 2</b>	Nutzung
<b>Artikel 3</b>	Geschosszahl
<b>Artikel 4</b>	Baulinien
<b>Artikel 5</b>	Offene und geschlossene Bauweise a) Begriff
<b>Artikel 6</b>	b) Anwendung
<b>Artikel 7</b>	c) Geltungsbereich

### **2. Abschnitt: Grundsätzliche Gestaltungsvorschriften**

<b>Artikel 8</b>	Kernzone A
<b>Artikel 9</b>	Kernzone B
<b>Artikel 10</b>	Kernzone C
<b>Artikel 11</b>	Kernzone D
<b>Artikel 12</b>	Ortsbildschutzzone E

### **3. Abschnitt: Besondere Gestaltungsvorschriften**

<b>Artikel 13</b>	Dachgestaltung
<b>Artikel 14</b>	Fasadengestaltung a) Im Allgemeinen
<b>Artikel 15</b>	b) Fasadengestaltung in den Kernzonen A und B
<b>Artikel 16</b>	Balkone
<b>Artikel 17</b>	Wintergärten
<b>Artikel 18</b>	Materialien
<b>Artikel 19</b>	Umgebungsgestaltung

### **4. Abschnitt: Hinweis auf die BZO**

<b>Artikel 20</b>	
-------------------	--