



# Gemeinde Seedorf

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

(vom 09. November 2017; Stand 02. Juli 2019)

## 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

**Artikel 6** a) Zusammensetzung, Wahl und Organisation

b) Aufgaben

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

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

**Artikel 7** Gliederung des Gemeindegebiets

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

**Artikel 8** Arten

**Artikel 9** Kernzone (K)

**Artikel 10** Wohnzone (W)

a) Grundsatz

b) Besondere Bestimmungen

**Artikel 11** Wohn- und Gewerbezone (WG)

**Artikel 12** Gewerbezone (GE)

**Artikel 13** Industriezone (I)

**Artikel 14** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

**Artikel 15** Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

**Artikel 16** Freihaltezone (FZ)

**Artikel 17** Verkehrsflächen (VF)

**Artikel 18** 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

b) Lokale Naturschutzzone (NS)

**Artikel 25** c) Lokale Landschaftsschutzzone (LS)

**Artikel 26** d) Schutzwürdige lokale Einzelobjekte

**Artikel 27** Gefahrenzonen (GZ)

**Artikel 28** Gewässerraumzone (GR)

**Artikel 29**

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen und NISV-Vorbelastung**

**Artikel 30** Zuordnung und Nutzung

6. Abschnitt: **Verfahren**

**Artikel 31**

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

**Artikel 32** Hinweis auf das PBG

**Artikel 33** Ergänzende Bestimmungen zu Sondernutzungsplänen

5. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

**Artikel 34** Hinweis auf das PBG

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

1. Unterabschnitt: Baugestaltung

**Artikel 35** Stand der Technik

**Artikel 36** Wohnungszugehörige Abstellräume

**Artikel 37** Hindernisfreies Bauen

2. Unterabschnitt: Spielplätze und Abstellplätze

**Artikel 38** Spielplätze

**Artikel 39** Abstellplätze

a) Grundsatz

**Artikel 40** b) Anzahl Abstellplätze

**Artikel 41** c) Ersatzabgabe

3. Unterabschnitt: Umgebungsgestaltung

**Artikel 42** Grundsatz

**Artikel 43** Entsorgungseinrichtungen und Holzlagerplätze

3. Abschnitt: **Abstandsvorschriften**

1. Unterabschnitt: Grenz- und Gebäudeabstand

**Artikel 44** Grundsatz

**Artikel 45** Mehrlängenzuschlag

**Artikel 46** Verminderter Grenzabstand

a) bei An-, Klein- und Kleinstbauten

b) bei unterirdischen Bauten

**Artikel 47** c) bei vorspringenden Gebäudeteilen

**Artikel 48** d) durch private Vereinbarung

**Artikel 49** Brandschutznormen

**Artikel 50**

2. Unterabschnitt: Abstand gegenüber Gewässern, Verkehrsflächen und Wald

**Artikel 51** Hinweis auf das kantonale Recht

4. Abschnitt: **Baubegriffe und Messweisen**

**Artikel 52** Hinweis auf das kantonale Recht

5. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

1. Unterabschnitt: Allgemeine Bestimmungen

**Artikel 53** Vollgeschosse

**Artikel 54** Gesamthöhe

**Artikel 55** Dachaufbauten

**Artikel 56** Dachgeschoss als Vollgeschoss

**Artikel 57** Abgrabungen und Aufschüttungen

2. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer

**Artikel 58** Begriff

**Artikel 59** Anrechenbare Geschossflächen

**Artikel 60** Wohn- und Arbeitsräume

**Artikel 61** Nicht anrechenbare Geschossflächen

**Artikel 62** Anrechenbare Grundstücksfläche

**Artikel 63** Ausnützungstransport

**Artikel 64** Zulässige Ausnützungsziffer

**Artikel 65** Ausnützungspflicht

6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

**Artikel 66** Hinweis auf das PBG

7. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

**Artikel 67** Hinweis auf das PBG

**Artikel 68** Bewilligungspflicht

**Artikel 69** Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

**Artikel 70** Meldepflicht

**Artikel 71** Bewilligungsverfahren

**Artikel 72** Projektänderungen

**Artikel 73** Formlose Anfrage

8. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

**Artikel 74** Baukontrolle

**Artikel 75** Baupolizeiliche Massnahmen

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

**Artikel 76** Rechtspflege

**Artikel 77** Kosten und Gebühren

**Artikel 78** Strafen

10. Kapitel:

## **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

<b>Artikel 79</b>	Hängige Baugesuche
<b>Artikel 80</b>	Besitzstandsgarantie
<b>Artikel 81</b>	Aufhebung bisherigen Rechts
<b>Artikel 82</b>	Genehmigung und Inkrafttreten

### **Anhänge**

- Masse der zulässigen baulichen und betrieblichen Nutzung (Anhang 1)
- Begriffe, Messweisen und zulässige Masse gemäss RPBG (Anhang 2)
- Lokale Natur- und Landschaftsschutzzonen (Anhang 3)
- Lokale Natur- und Kulturobjekte (Anhang 4)

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

(vom 09. November 2017; Stand 02. Juli 2019)

Die Einwohnergemeindeversammlung Seedorf,

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 (KV)<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 Seedorf. 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> RB 1.1101

<sup>3</sup> RB 40.1117

<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 (VRPV)<sup>7</sup> nichts anderes bestimmt.

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

<sup>1</sup>Die Baukommission besteht aus dem Präsidium sowie aus vier bis sechs Mitgliedern. Ihre Amtsdauer beträgt zwei Jahre.

<sup>2</sup>Die Gemeindeversammlung wählt das Präsidium und, unter Vorbehalt des Wahlrechts des Gemeinderats, die Mitglieder der Baukommission. Der Gemeinderat wählt ein Mitglied aus seiner Mitte.

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

<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 häuslicher Nutzung des Bodens, der verdichteten Bauweise, aber auch jene der angemessenen Wohn- und Siedlungsqualität und der befriedigenden Einordnung ins Landschafts- und Ortsbild.

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

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

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

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

---

<sup>7</sup> RB 2.2345

## 2. Abschnitt: **Bauzonen**

### **Artikel 8** Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzone (K);
- b) Wohnzone (W);
- c) Wohn- und Gewerbezone (WG);
- d) Gewerbezone (GE);
- e) Industriezonen (I);
- f) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- g) Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
- h) Freihaltezonen (FZ);
- i) Verkehrsflächen (VF).

### **Artikel 9** Kernzone (K)

<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>Neu- und Umbauten, An- und Aufbauten sowie Fassadenrenovierungen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das Dorfbild einzufügen.

<sup>4</sup>Bauten, deren Gewerbeanteil mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche ausmacht, dürfen die zulässige Ausnutzungsziffer um 15 Prozent übersteigen.

<sup>5</sup>Die zulässigen Nutzungsmasse für die Kernzone sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

### **Artikel 10** Wohnzone (W) a) Grundsatz

<sup>1</sup>Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

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

<sup>3</sup>Die Bezeichnungen W2 und W3 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

<sup>4</sup>Die zulässigen Nutzungsmasse für die Wohnzonen sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

### **Artikel 11** b) Besondere Bestimmungen

<sup>1</sup>In der Wohnzone W3 sind alleinstehende Einfamilienhäuser untersagt.

<sup>2</sup>In der Wohnzone W2 sind auch Doppel- und Reihenfamilienhäuser zulässig, wenn sie:

- a) pro Hauseinheit nicht mehr als eine Wohneinheit und höchstens zwei Vollgeschosse aufweisen; und
- b) insgesamt die Gebäudelänge von 35 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup>Terrassenhäuser unterliegen nicht den Bestimmungen über die Beschränkung der Geschoszahl. Mit Ausnahme von Brüstungen darf bei Terrassenhäusern jedoch kein Gebäudeteil die Gesamthöhe von 8 m überschreiten.

#### **Artikel 12** Wohn- und Gewerbezone (WG)

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

<sup>2</sup>Gewerbebauten müssen ihrer Art nach mit den Besonderheiten der Zone vereinbar sein. Namentlich dürfen von ihnen keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sein. Die bauliche Gestaltung darf den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup>Das oberste Vollgeschoss ist als anrechenbares Dachgeschoss zu gestalten. Ziffer 6.3 Absatz 3 des Anhangs 2 ist anzuwenden.

<sup>4</sup>Bauten, deren Arbeitsräume mindestens 25 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche ausmachen, dürfen die zulässige Ausnutzungsziffer um 20 Prozent übersteigen.

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

<sup>3</sup>Es gelten folgende besondere Vorschriften:

- a) Die Gesamthöhe der Bauten und Anlagen darf 12.5 m nicht übersteigen.
- b) Die Baukommission verfügt die zulässige Gebäudelänge im Einzelfall; sie berücksichtigt dabei namentlich das Orts- und Landschaftsbild.
- c) Innerhalb der Zone und gegenüber der benachbarten Landwirtschaftszone ist ein Grenzabstand von 4 m, gegenüber der benachbarten Bauzone ein solcher von 10 m einzuhalten.

<sup>4</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.

<sup>3</sup>Es gelten folgende besondere Vorschriften:

- a) Die Baukommission verfügt die zulässige Gesamthöhe und Gesamtlänge der Bauten und Anlagen im Einzelfall; sie berücksichtigt dabei namentlich das Orts- und Landschaftsbild.
- b) Innerhalb der Zone und gegenüber der benachbarten Landwirtschaftszone ist ein Grenzabstand von 4 m, gegenüber der benachbarten Bauzone ein solcher von 10 m einzuhalten.

<sup>4</sup>Im Übrigen richten sich die zulässigen Nutzungsmasse 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>Verkehrsflächen nach Absatz 1 sind für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.

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

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

### **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>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>8</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.

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

---

<sup>8</sup> siehe Artikel 16ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700)

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

## 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) Gefahrenzonen (GZ);
- c) Gewässerraumzonen (GR).

### **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, Natur- und Landschaftsschutzzonen, historische Verkehrswege sowie Naturobjekte und Kulturobjekte, für die der Bund bzw. der Kanton zuständig ist, werden im Nutzungsplan zur Information aufgeführt (siehe Anhänge 3 und 4).

### **Artikel 25**      b) Lokale Naturschutzzone (NS)

<sup>1</sup>Die lokale Naturschutzzone bezweckt, besonders empfindliche Lebensräume von Pflanzen und Tieren zu schützen, zu erhalten und in einen möglichst natürlichen Zustand zu überführen.

<sup>2</sup>Nutzungen, die diesem Zweck zuwiderlaufen, sind nicht zulässig.

<sup>3</sup>Sind weitere Massnahmen notwendig, um das Schutzziel nach Absatz 1 zu erreichen – namentlich solche zur Pflege und zum Unterhalt des Schutzgebiets – hat der Gemeinderat diese zusätzlichen Massnahmen vertraglich zu vereinbaren oder, wenn das misslingt, zu verfügen. Er beachtet dabei den Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

<sup>4</sup>Die Naturschutzzonen sind im Nutzungsplan verbindlich eingezeichnet und im Anhang 3 der BZO einzeln angeführt. Der Anhang ist Bestandteil der BZO.

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

<sup>1</sup>Die lokale Landschaftsschutzzone bezweckt, schöne, typische, vielfältige und naturkundlich wertvolle Landschaften, die auch als strukturreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen wichtig sind, zu erhalten.

<sup>2</sup>Nutzungen, die diesem Zweck zuwiderlaufen, sind nicht zulässig. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

<sup>3</sup>Sind weitere Massnahmen notwendig, um das Schutzziel nach Absatz 1 zu erreichen – namentlich solche zur Pflege und zum Unterhalt des Schutzgebiets – hat der Gemeinderat diese zusätzlichen Massnahmen vertraglich zu vereinbaren oder, wenn das misslingt, zu verfügen. Er beachtet dabei den Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

<sup>4</sup>Die Landschaftsschutzzonen sind im Nutzungsplan verbindlich eingezeichnet und im Anhang 3 der BZO einzeln angeführt. Der Anhang ist Bestandteil der BZO.

#### **Artikel 27**            d) Schutzwürdige lokale Einzelobjekte

<sup>1</sup>Die im Nutzungsplan bezeichneten lokalen Einzelobjekte (Natur- und Kulturobjekte) gelten als schutzwürdig im Sinne von Artikel 4 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz<sup>9</sup>. Sie sollen erhalten bleiben, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen.

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

<sup>3</sup>Die schutzwürdigen lokalen Einzelobjekte sind im Anhang 4 enthalten. Der Gemeinderat ist ermächtigt, diese Liste zu kürzen oder zu erweitern, wenn sich das nach den Bestimmungen des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz<sup>10</sup> aufdrängt.

#### **Artikel 28**            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>9</sup> KNHG, RB 10.5101

<sup>10</sup> KNHG, RB 10.5101

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

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

<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 29** Gewässerraumzone (GR)

Die Gewässerraumzone und deren Nutzung richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts<sup>11</sup> und des Reglements zum PBG<sup>12</sup>.

### 5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen und NISV-Vorbelastung**

#### **Artikel 30** Zuordnung und Nutzung

<sup>1</sup>Der Nutzungsplan bestimmt für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung<sup>13</sup>. Diese Zuordnung ist im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

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

<sup>3</sup>Die im Nutzungsplan mit einem «Nutzungsvorbehalt Immissionsschutz» speziell bezeichneten Gebiete gelten als NIS-belastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. In diesen Gebieten sind keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)<sup>14</sup> zulässig.<sup>1)</sup>

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

#### **Artikel 31**

Das Nutzungsplanverfahren richtet sich nach dem PBG.

---

<sup>11</sup> siehe Artikel 41a ff. der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201)

<sup>12</sup> RB 40.1115

<sup>13</sup> LSV, SR 814.41

<sup>14</sup> SR 814.710

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 09.05.2019. Vom Regierungsrat genehmigt am 02.07.2019.

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

##### **Artikel 32** Hinweis auf das PBG

Folgende Regelungsbereiche richten sich nach den Bestimmungen des PBG:

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

##### **Artikel 33** 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.

<sup>3</sup>Die Baukommission erlässt Richtlinien, die die einzureichenden Unterlagen für Sondernutzungspläne nennen, namentlich jene für einen Quartierplan und einen Quartiergestaltungsplan.

#### 5. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

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

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

##### 2. Abschnitt: **Ergänzende Vorschriften der Gemeinde**

##### 1. Unterabschnitt: Baugestaltung

##### **Artikel 35** 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.

##### **Artikel 36** Wohnungszugehörige Abstellräume

Es sind wohnungszugehörige Nebenräume, wie Estrich-, Keller- und Abstellräume, im Ausmass von mindestens 10 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen.

## **Artikel 37**      Hindernisfreies Bauen

<sup>1</sup>Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen nach Artikel 80 Absatz 1 und 2 PBG sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der einschlägigen SIA-Norm 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> gemäss Artikel 80 Absatz 3 PBG sind so zu gestalten, dass sie mit zumutbarem Aufwand den Anforderungen der einschlägigen SIA-Norm über hindernisfreies Bauen angepasst werden können.

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

## 2. Unterabschnitt:      Spielplätze und Abstellplätze

### **Artikel 38**      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 10 Prozent der Bruttogeschossfläche betragen.

<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 fehlender Quadratmeter, mindestens aber 2'000 Franken. Dieser Betrag ist laufend dem Zürcher Baukostenindex anzupassen (Preisbasis 1. Januar 2017) und für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

### **Artikel 39**      Abstellplätze a) Grundsatz

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

<sup>2</sup>Bei wesentlichen Um-, Ersatz- und Erweiterungsbauten sowie bei wesentlichen Zweckänderungen bemisst sich die Zahl der Pflichtabstellplätze nach der beabsichtigten Veränderung. Vorhandene Parkplätze, die die Zahl der Pflichtabstellplätze für den unveränderten Gebäudeteil übersteigen, sind anzurechnen.

<sup>3</sup>Für die Anlage und die Bemessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen VSS-Normen.

#### **Artikel 40**      b) Anzahl Abstellplätze

Es sind folgende Pflichtparkplätze anzulegen und zu erhalten:

Wohnbauten	2 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung (Der Garagenvorplatz gilt als Abstellplatz)
Läden, Büros, Kleingewerbe usw.:	1 Abstellplatz pro 10 m2 Bruttogeschossfläche
Restaurants, Cafés, Säle usw.	1 Abstellplatz pro 10 m2 Restaurationsfläche
Übrige Bauten	Festsetzung der erforderlichen Abstellflächen durch die Baukommission im Einzelfall

#### **Artikel 41**      c) 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 pro fehlenden Abstellplatz beträgt Fr. 3'000.-. Dieser Betrag ist laufend dem Zürcher Baukostenindex anzupassen (Preisbasis 1. Januar 2017) und für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

### 3. Unterabschnitt:      Umgebungsgestaltung

#### **Artikel 42**      Grundsatz

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

<sup>2</sup>Grünflächen in angemessener Grösse sind vorzusehen, möglichst mit Hochstämmen und einheimischen, standortgerechten Pflanzen.

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

<sup>4</sup>Die Baukommission kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

#### **Artikel 43**      Entsorgungseinrichtungen und Holzlagerplätze

<sup>1</sup>Die für die Entsorgung notwendigen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund zu erstellen und zu unterhalten (Container, Kompostieranlagen, Kehrrechtgebäude usw.).

<sup>2</sup>Für holzbeheizte Gebäude sind entsprechende Lagerplätze im Gebäude oder am Gebäude gedeckt zu erstellen.

### 3. Abschnitt: **Abstandsvorschriften**

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

##### **Artikel 44** Grundsatz

Der Grenz- und der Gebäudeabstand richten sich nach dem Reglement zum PBG<sup>15</sup> und nach dem Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

##### **Artikel 45** Mehrlängenzuschlag

Überschreitet die Gebäudelänge das Mass, das im Anhang 1 für die einzelnen Zonen festgelegt ist, erhöht sich der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge, höchsten jedoch um 3 m.

##### **Artikel 46** Verminderter Grenzabstand a) bei An-, Klein- und Kleinstbauten

Der verminderte Grenzabstand beträgt:

- a) bei An- und Kleinbauten 2.50 m;
- b) bei Kleinstbauten 1 m

##### **Artikel 47** b) bei unterirdischen Bauten

Bei unterirdischen Bauten beträgt der Grenzabstand 1 m.

##### **Artikel 48** c) 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) 2.70 m über Trottoirs.

##### **Artikel 49** d) durch 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 50** Brandschutznormen

Die vom Regierungsrat verbindlich erklärten Brandschutznormen<sup>16</sup> sind in jedem Fall einzuhalten.

---

<sup>15</sup> RPBG, RB 40.1115

<sup>16</sup> siehe Artikel 18 des Gesetzes über den Feuerschutz (RB 30.3111)

2. Unterabschnitt: Abstand gegenüber Gewässern, Verkehrsflächen und Wald

**Artikel 51** Hinweis auf das kantonale Recht

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

<sup>2</sup>Der privatrechtliche Grenzmeter von einem Meter nach Artikel 73 des Einführungsgesetzes zum ZGB<sup>17</sup> bleibt in jedem Fall vorbehalten.

4. Abschnitt: **Baubegriffe und Messweisen**

**Artikel 52** Hinweis auf das kantonale Recht

Die Baubegriffe und die Messweisen richten sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)<sup>18</sup> und nach dem Reglement zum PBG<sup>19</sup> sowie nach den zulässigen Massen der Gemeinde. Diese sind im Anhang 2 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

5. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

1. Unterabschnitt: Allgemeine Bestimmungen

**Artikel 53** Vollgeschosse

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

<sup>2</sup>Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Anhang 1 zur BZO für jede Zone gesondert festgelegt. Der Anhang 1 ist Bestandteil der BZO.

<sup>3</sup>Unter-, Dach- und Attikageschosse werden als Vollgeschosse angerechnet, sofern sie die Masse übersteigen, die dafür im Anhang 2 vorgegeben sind. Liegt die Unterkante des ersten Vollgeschosses höher als 1.50 m über dem massgebenden Terrain, ist das Dach- oder das Attikageschoss in jedem Fall als Vollgeschoss anzurechnen.

<sup>4</sup>Vollgeschosse werden ganz angerechnet. Die anrechenbare Geschosshöhe beträgt 3 m. Das Höchstmass gilt auch für Bauten, die nicht in Geschosse unterteilt sind oder nur in solche, die mehr als die Normalhöhe aufweisen. Wird die Geschosshöhe von 3 m pro Geschoss nicht voll beansprucht, so darf die eingesparte Geschosshöhe in der Gebäudehöhe nicht kompensiert werden.

**Artikel 54** Gesamthöhe

Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

---

<sup>17</sup> EG/ZGB, RB 9.2111

<sup>18</sup> RB 40.1117

<sup>19</sup> RB 40.1115

## **Artikel 55**      Dachaufbauten

<sup>1</sup>Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 2/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab Dachgeschossboden).

<sup>2</sup>Auf Attikawohnungen sind Aufbauten nur in Ausnahmefällen zulässig.

## **Artikel 56**      Dachgeschoss als Vollgeschoss

Ist das Dachgeschoss nach Ziffer 6.3 des Anhangs 2 als Vollgeschoss anzurechnen, gelten die dort in Absatz 3 bestimmten Masse.

## **Artikel 57**      Abgrabungen und Aufschüttungen

<sup>1</sup>Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht verunstaltet und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird.

<sup>2</sup>Abgrabungen, mit denen Untergeschosse freigelegt werden sollen, sind, wenn sie mehr als untergeordnete Boden Anpassungen darstellen, nicht gestattet.

<sup>3</sup>Für Garageneinfahrten sind Abgrabungen soweit zulässig als dadurch keine wesentlich nachteilige architektonische Wirkung entsteht, und die Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie ein späterer Strassenbau nicht beeinträchtigt werden.

## 2. Unterabschnitt:      Ausnützungsziffer

### **Artikel 58**      Begriff

<sup>1</sup>Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup>Sie wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

### **Artikel 59**      Anrechenbare Geschossflächen

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

### **Artikel 60**      Wohn- und Arbeitsräume

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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.

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

#### **Artikel 61** 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 m<sup>2</sup> und allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehende gleiche Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von höchstens 16 m<sup>2</sup> für die erste Wohnung und 2 m<sup>2</sup> für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebene Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
- g) Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen;
- i) die Teilfläche in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt;
- k) die Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 25 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, soweit sie für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist;
- l) Wintergärten und Windfänge bis zu 10 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung, soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen und nicht beheizt sind. Für lärmschutzbedingte Wintergärten kann diese Fläche bis 15 Prozent erhöht werden;
- m) Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte offene Erdgeschoss-hallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- n) offene rück- und vorspringende Balkone.

#### **Artikel 62** Anrechenbare Grundstücksfläche

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

<sup>2</sup>Hievon werden abgezogen:

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

<sup>3</sup>Wald und Gewässer sind keine anrechenbaren Grundstücksflächen.

### **Artikel 63** Ausnützungstransport

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

<sup>2</sup>Die Ausnützungsübertragung ist nur zwischen anstossenden Grundstücken der gleichen Zone und nur dann gestattet, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegensprechen.

<sup>3</sup>Der Ausnützungstransport ist im Grundbuch anzumerken.

### **Artikel 64** Zulässige Ausnützungsziffer

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

### **Artikel 65** Ausnützungspflicht

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

## 6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

### **Artikel 66** 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 67** Hinweis auf das PBG

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

### **Artikel 68** Bewilligungspflicht

<sup>1</sup>Wer eine Baute oder Anlage erstellen, abbrechen 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 Naturschutzzonen oder lokale Landschaftsschutzzonen nachhaltig verändern.

#### **Artikel 69**      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<sup>20</sup>.

#### **Artikel 70**      Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 69 Absatz 2 Buchstabe d, e und f sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baukommission zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

#### **Artikel 71**      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 72**      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.

---

<sup>20</sup> siehe Artikel 18a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700)

### **Artikel 73** 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 74** 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;
- b) die Abnahme des Rohbaus;
- c) 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 75** Baupolizeiliche Massnahmen

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

## 9. Kapitel: **RECHTSPFLEGE, GEBÜHREN UND STRAFEN**

### **Artikel 76** Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>21</sup> anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

### **Artikel 77** 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>21</sup> VRPV, RB 2.2345

<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>22</sup> und dem Gebührenreglement<sup>23</sup>.

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

#### **Artikel 78** Strafen

Strafen richten sich nach Artikel 120 PBG.

### 10. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **Artikel 79** Hängige Baugesuche

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

#### **Artikel 80** 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 81** Aufhebung bisherigen Rechts

Es werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Seedorf vom 3. Oktober 1991 mit ihren Änderungen;
- b) Die Gebührenordnung zum Baubewilligungsverfahren vom 3. Oktober 1991

#### **Artikel 82** Genehmigung und Inkrafttreten

<sup>1</sup>Die vorliegende BZO ist erst gültig, wenn der Regierungsrat sie genehmigt hat<sup>24</sup>.

<sup>2</sup>Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann die BZO und der revidierte Nutzungsplan in Kraft treten<sup>25</sup>.

---

<sup>22</sup> GBV, RB 3.2512

<sup>23</sup> GBR, RB 3.2521

<sup>24</sup> vom Regierungsrat genehmigt am 09.01.2018

<sup>25</sup> vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am 10.01.2018

Im Namen der Einwohnergemeinde Seedorf  
Der Präsident: Max Aschwanden  
Der Gemeindegeschreiber: Stefan Furrer

## **Anhänge**

- Masse der zulässigen baulichen und betrieblichen Nutzung (Anhang 1)
- Begriffe, Messweisen und zulässige Masse gemäss RPBG (Anhang 2)
- Lokale Natur- und Landschaftsschutzzonen (Anhang 3)
- Lokale Natur- und Kulturobjekte (Anhang 4)

## Anhang 1

Zone	Voll-geschosse	Dachstock-höhe	Ausnützungsziffer		Gebäude-länge	Grenz-abstand		Empfind-lichkeits-stufe
			mind.	max.		gross	klein	
K	3	5.50 m	0.55	0.75	20 m	4.50	4.50	III
W2	2	4.00 m	0.35	0.55	20 m	8.00	4.50	II
W3	3	5.00 m	0.45	0.65	20 m	8.00	4.50	II
WG	3	5.50	0.45	0.65	20 m	8.00	4.50	III
GE	Im Rahmen von Art. 13: Verfügung im Einzelfall	Art. 13	Verfügung im Einzelfall		Verfügung im Einzelfall	Art. 13		III
I	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall		Verfügung im Einzelfall	Art. 14		IV
OE	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall		Verfügung im Einzelfall	Art. 15		II
SF	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall		Verfügung im Einzelfall	Art. 16		III
FZ	Art. 17	Art. 17	Art. 17		Verfügung im Einzelfall	Art. 17		II
LZ	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall		Verfügung im Einzelfall	Art. 21		III
RZ	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall		Verfügung im Einzelfall	Art. 22		III

### **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 Geländeverhältnissen, 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 zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

<sup>2</sup>Kleinbauten dürfen höchstens eine Gesamthöhe von 5 m und eine Gebäudelänge von 6.50 m aufweisen. Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 0.50 m betragen.

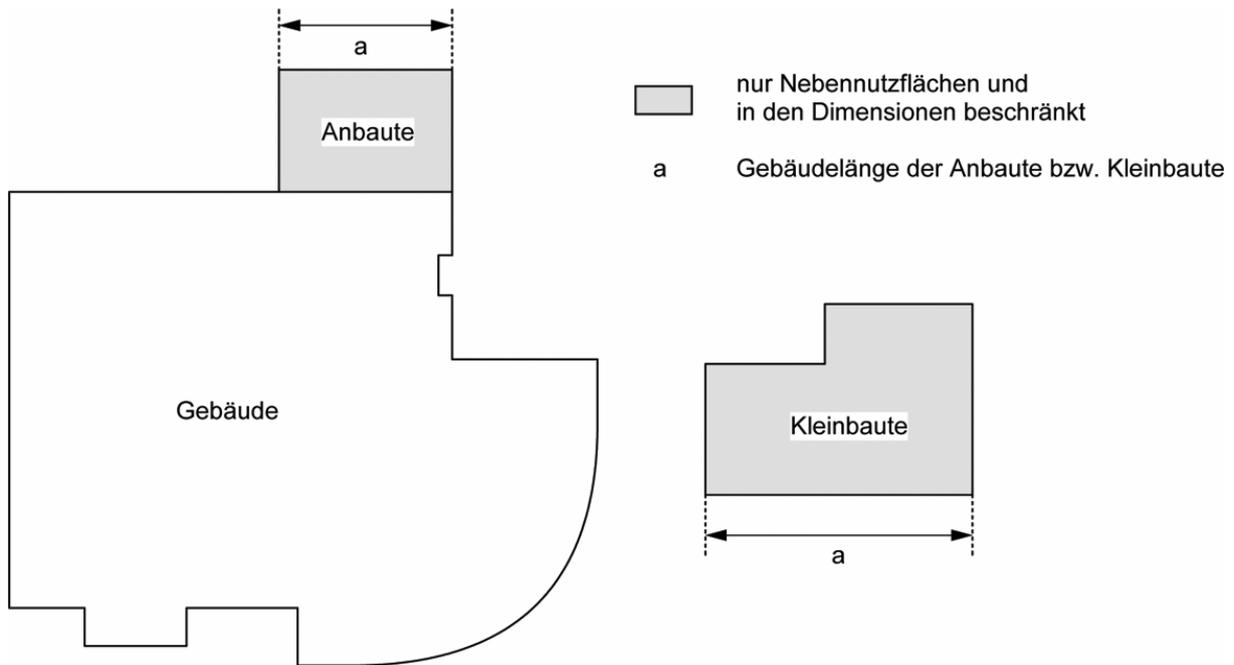
##### **2.2.1 Kleinstbauten**

Kleinstbauten sind Kleinbauten, deren Grundfläche höchstens 5 m<sup>2</sup> und deren Gesamthöhe höchstens 2.50 m beträgt.

##### **2.3 Anbauten**

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

<sup>2</sup>Anbauten dürfen höchstens eine Gesamthöhe von 5 m und eine Gebäudelänge von 6.50 m aufweisen. Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 0.50 m betragen.



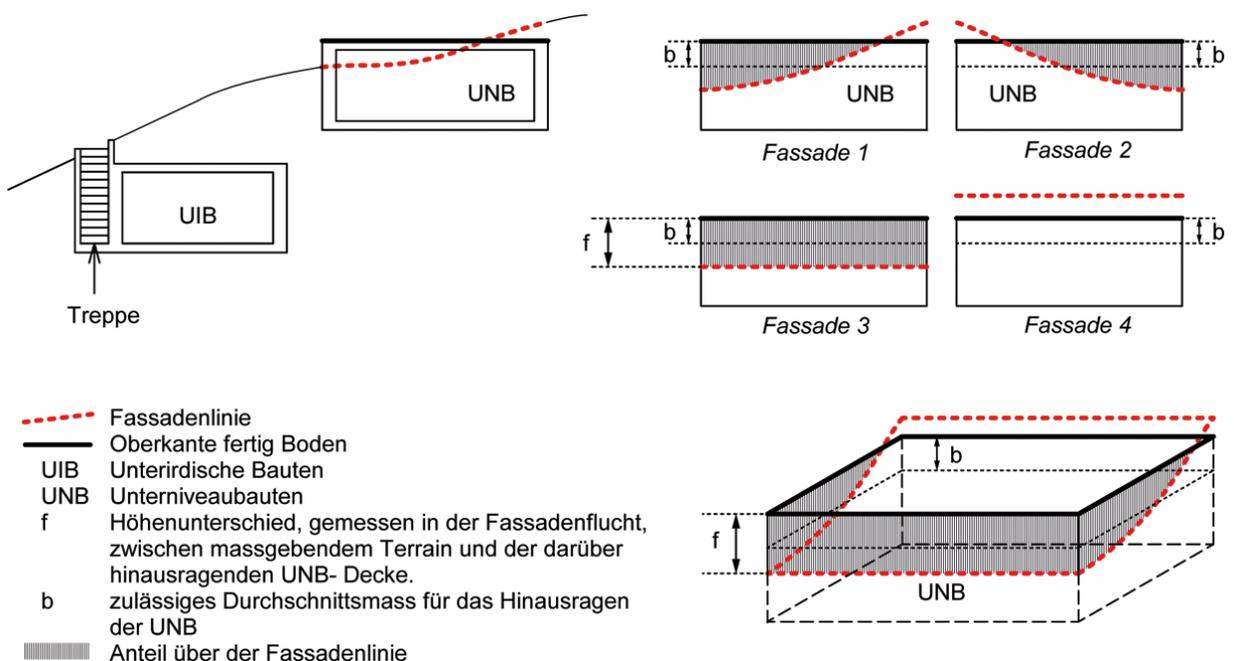
## 2.4 Unterirdische Bauten

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

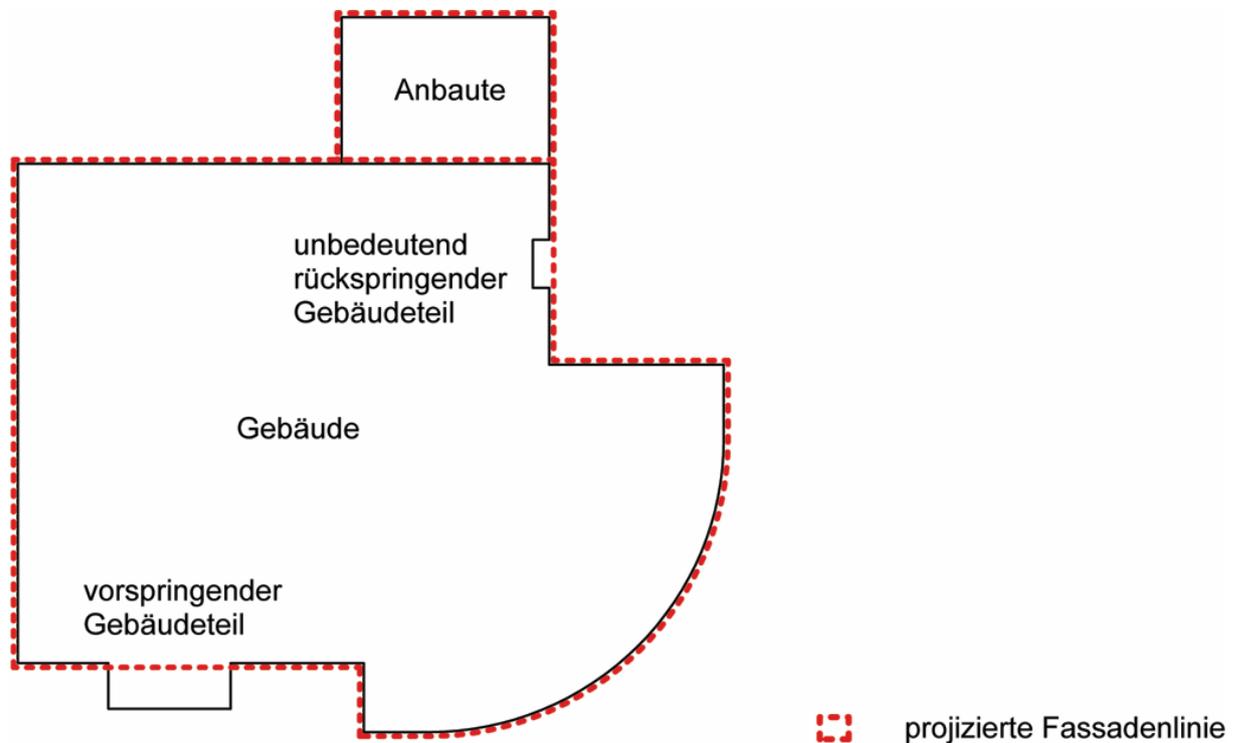
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

#### 3.2 Fassadenlinie

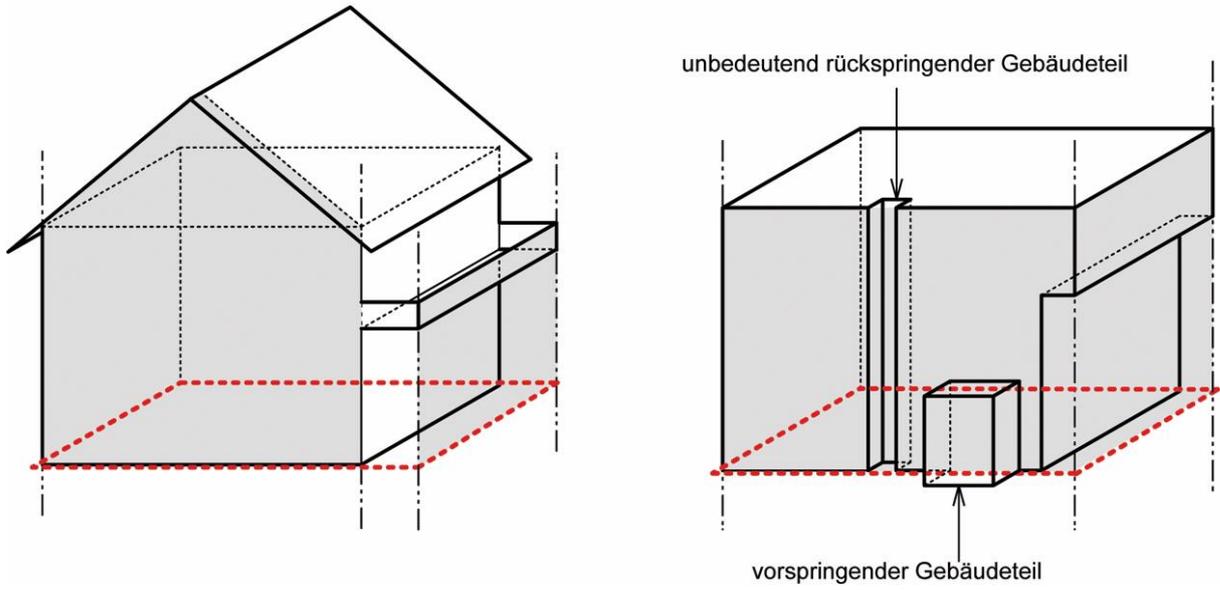
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

#### 3.3 Projizierte Fassadenlinie

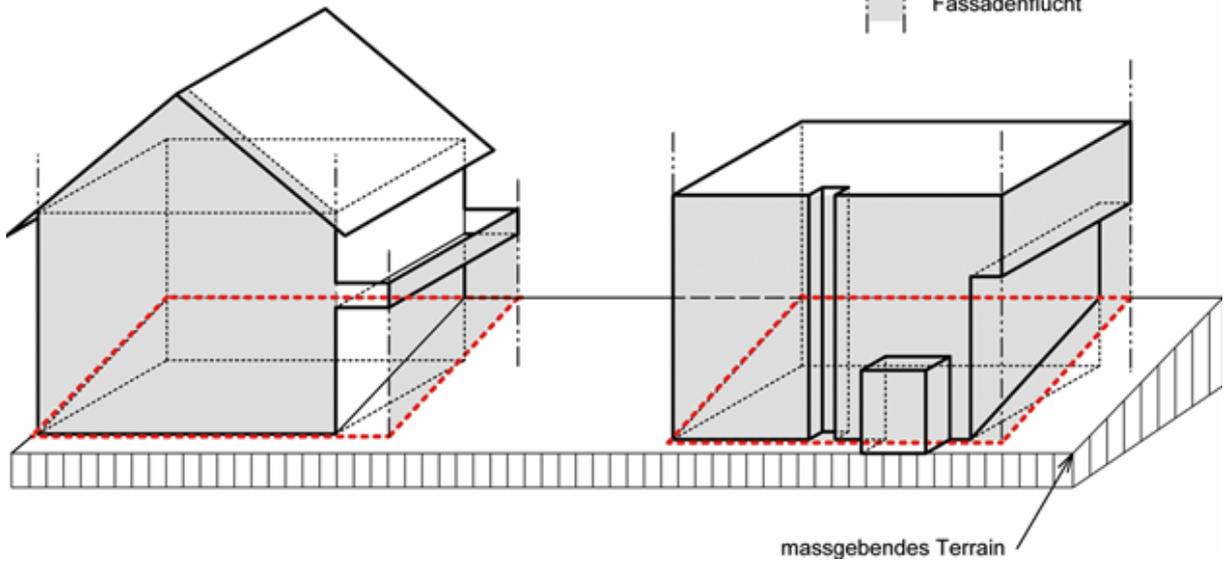
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



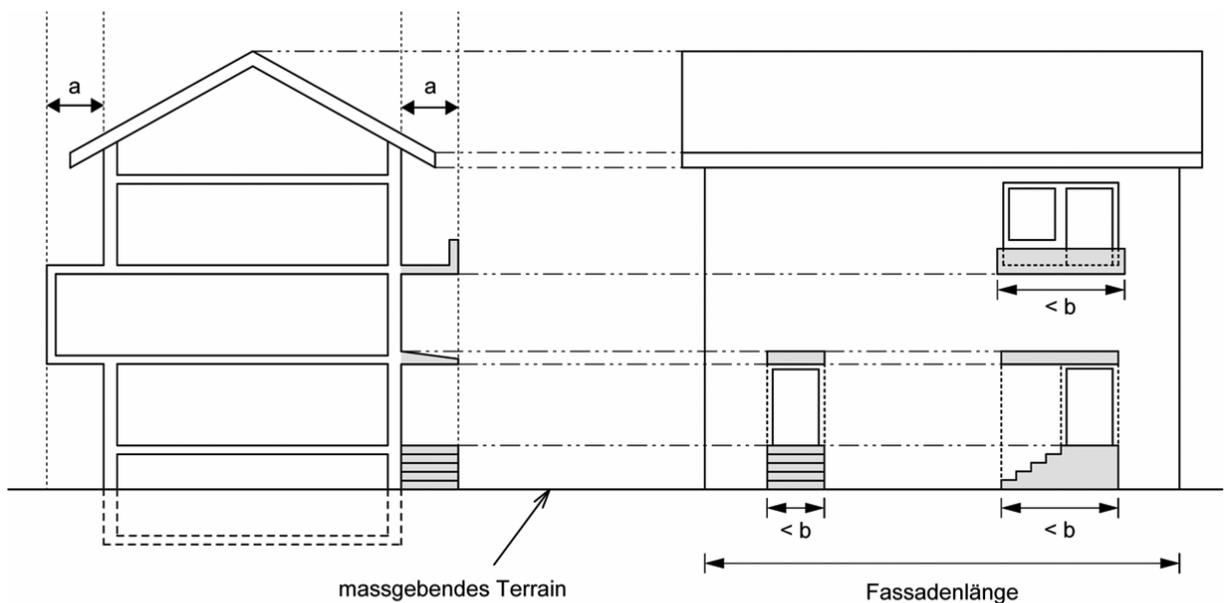
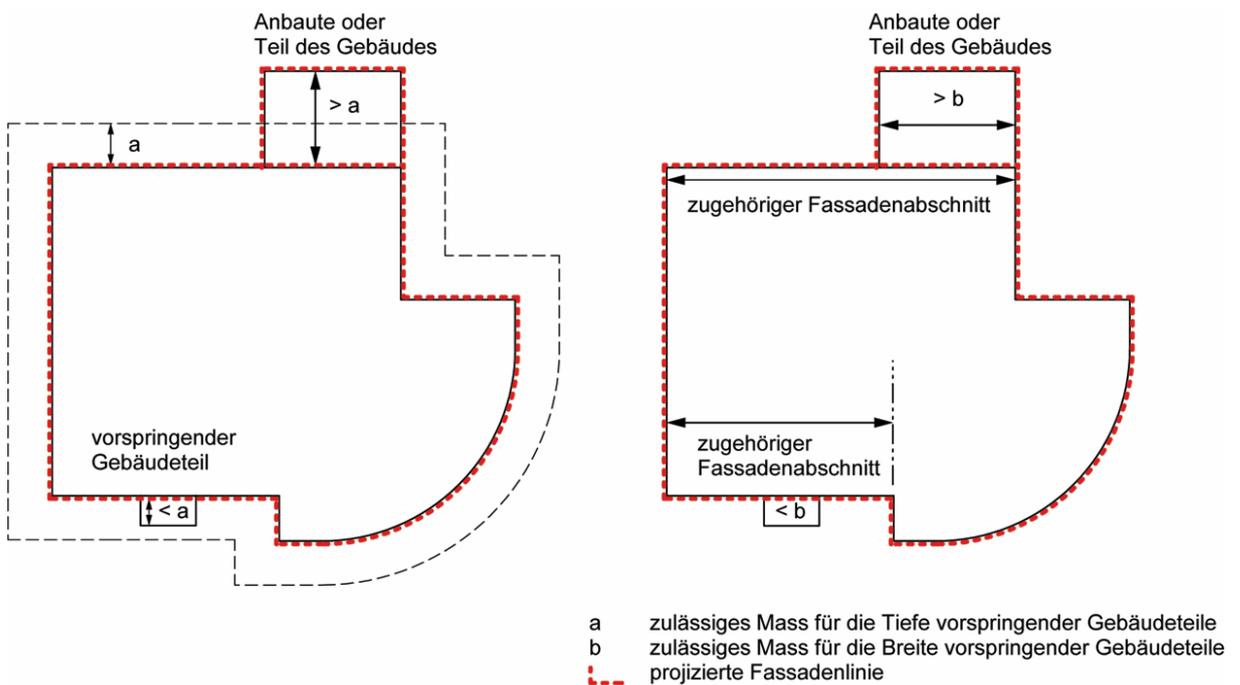
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie  $\neq$  projizierte Fassadenlinie)



### 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.

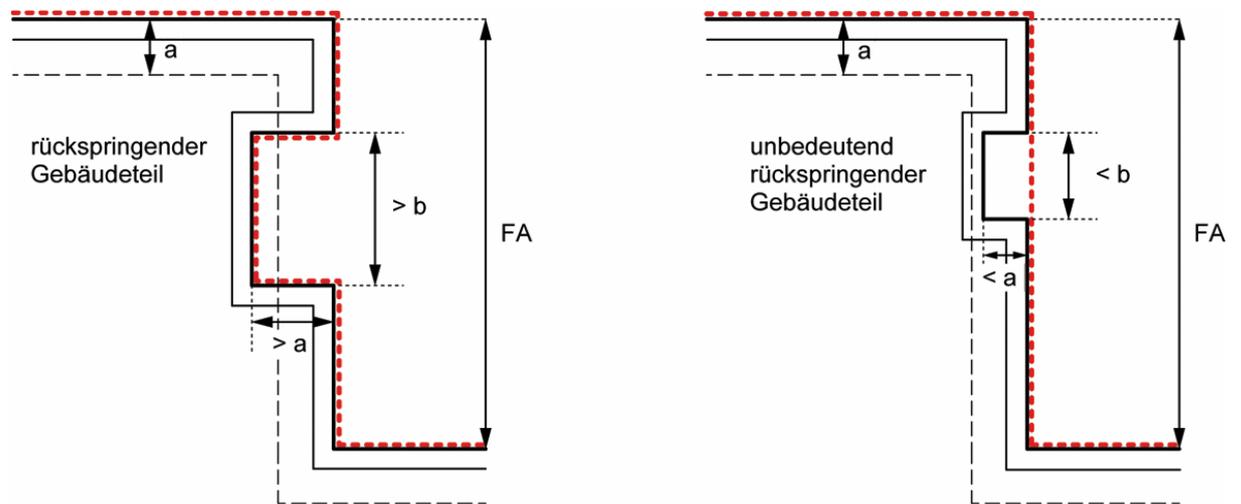
<sup>2</sup>Als vorspringende Gebäudeteile gelten Gebäudeteile, wenn sie höchstens 2.00 m tief und nicht breiter als 2/3 der zugehörigen Fassadenlänge sind.



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

### 3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



- 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

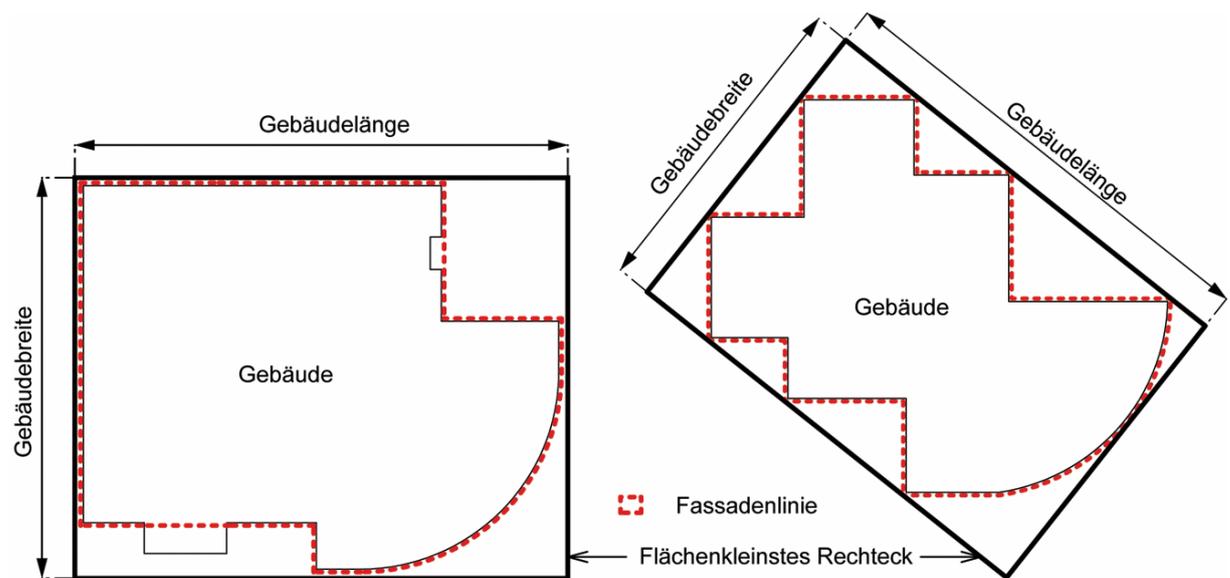
## 4. Längenbegriffe, Längenmasse

### 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.



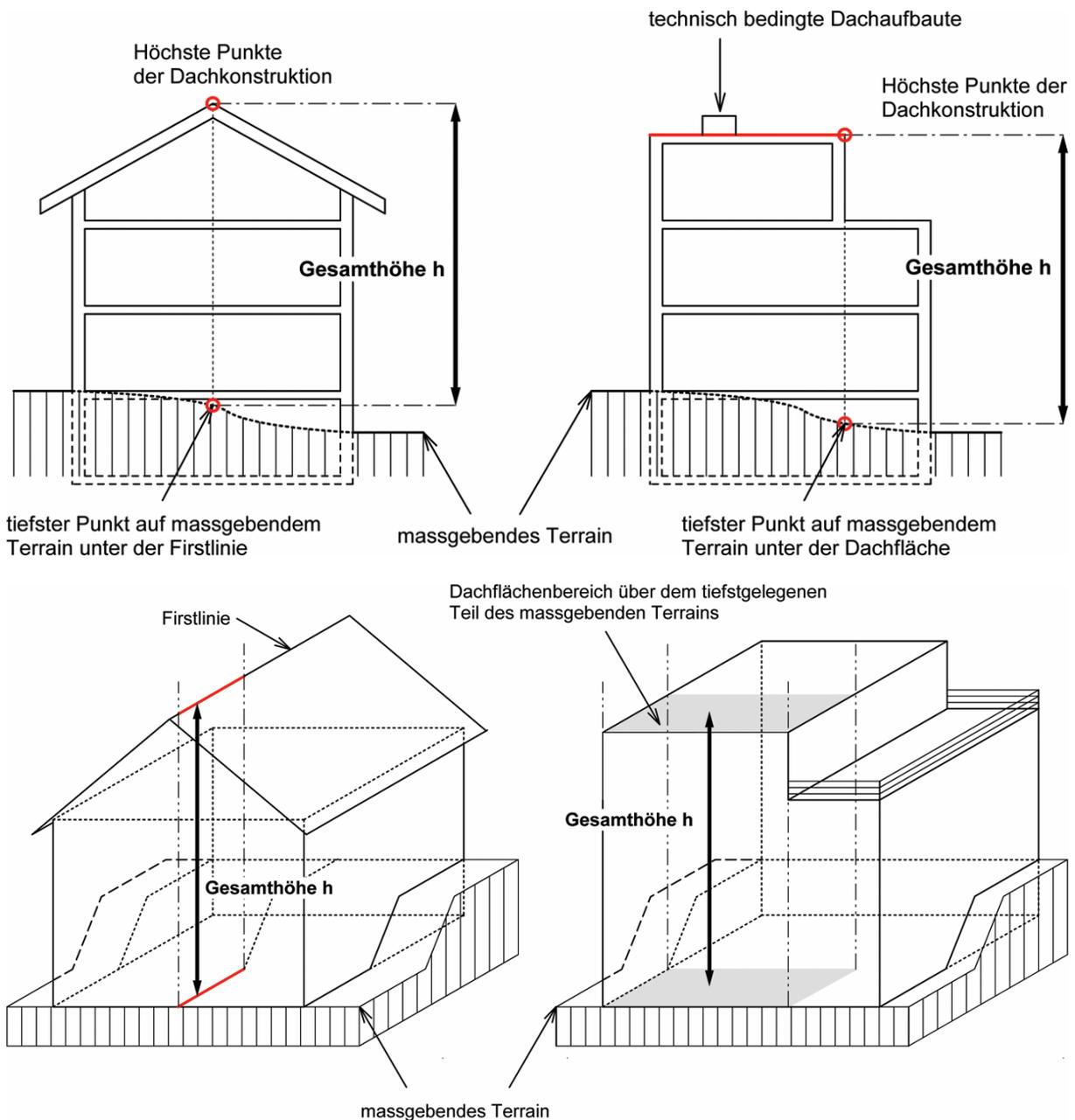
## 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

### 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.

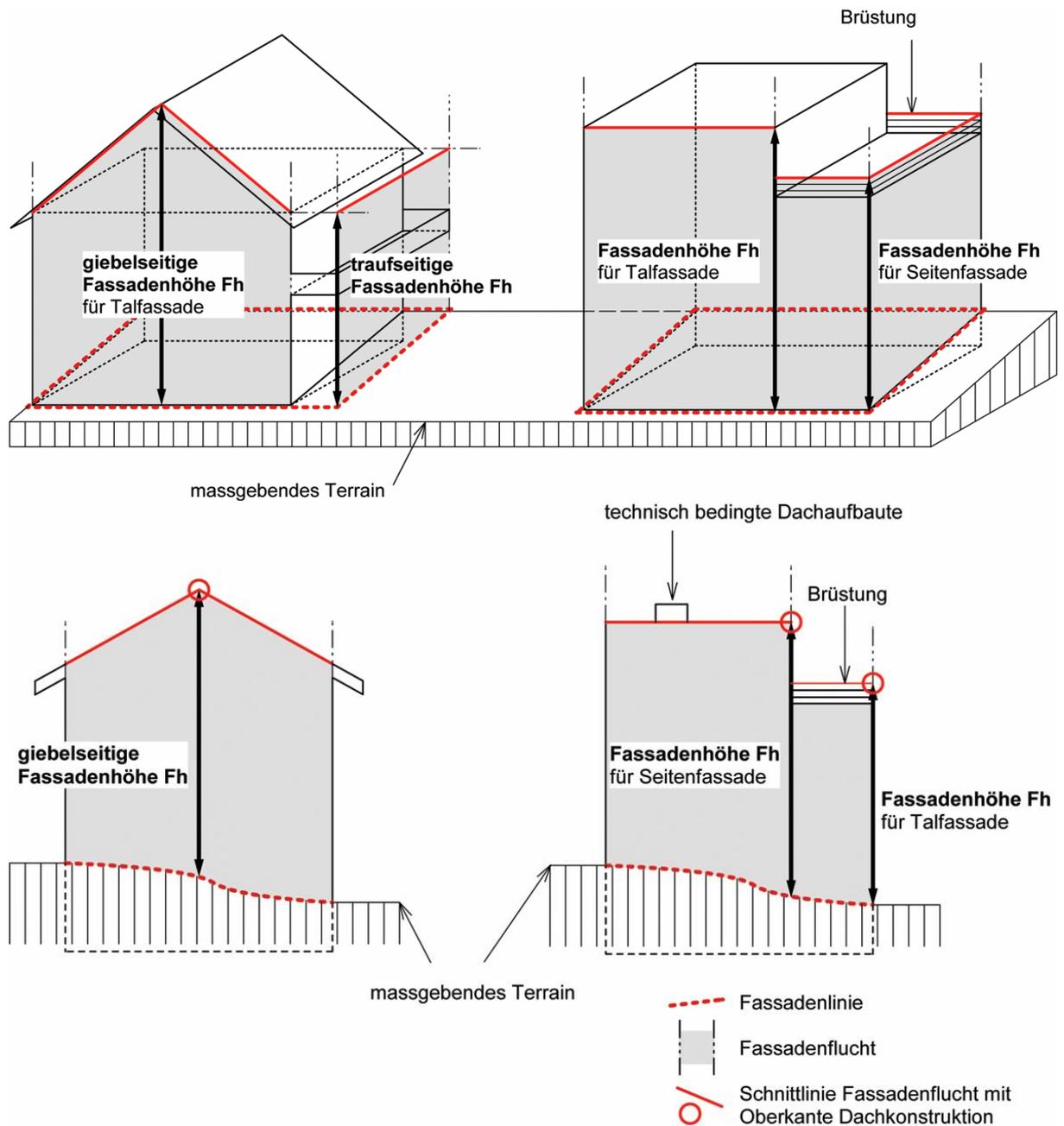
<sup>3</sup>Darüber hinaus kann die Baukommission bei guter architektonischer Gestaltung weitere Aufbauten für Dachterrassen, Treppen und Lifтанlagen sowie für die Belichtung und Besonnung von Räumen bewilligen.



## 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.

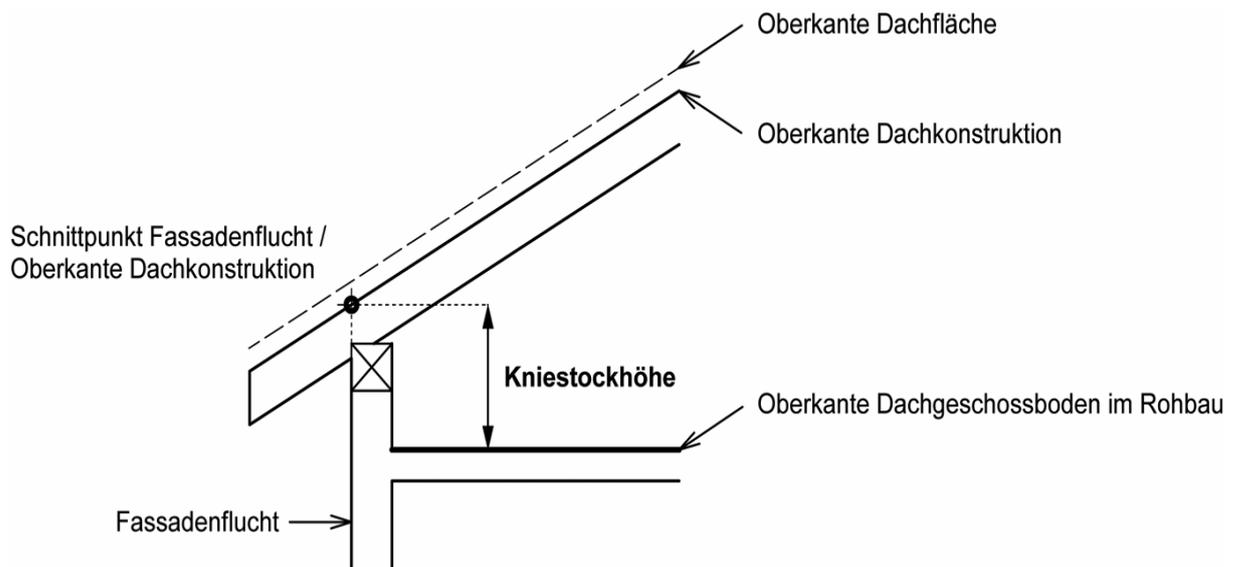
<sup>2</sup>Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen usw., dürfen die zulässige Fassadenhöhe um höchstens 2 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.



### 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.

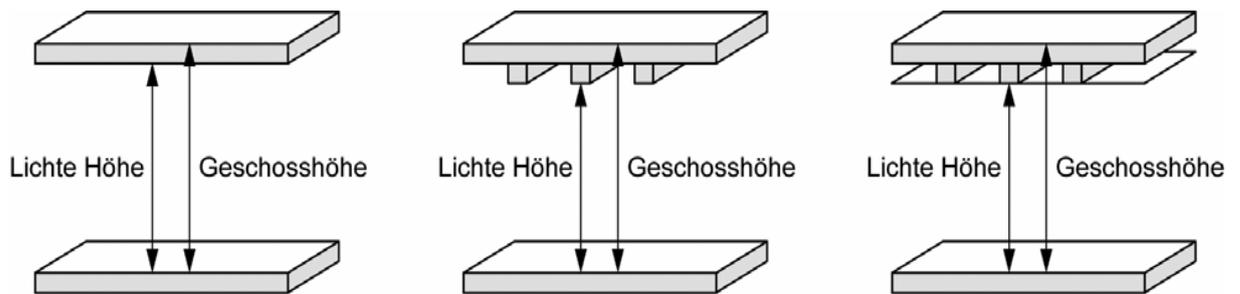
<sup>2</sup>Die Kniestockhöhe beträgt höchstens 0.50 m. Für asymmetrische Giebeldächer und für Pultdächer beträgt die kleine Kniestockhöhe 0.50 m und die grosse 2.30 m.



## 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, die dem Wohnen oder Arbeiten dienen, mindestens 2.30 m. In Räumen mit Dachschräge muss sie auf mindestens einem Drittel der Bodenfläche eingehalten sein.



## 5.5 Geschosshöhe

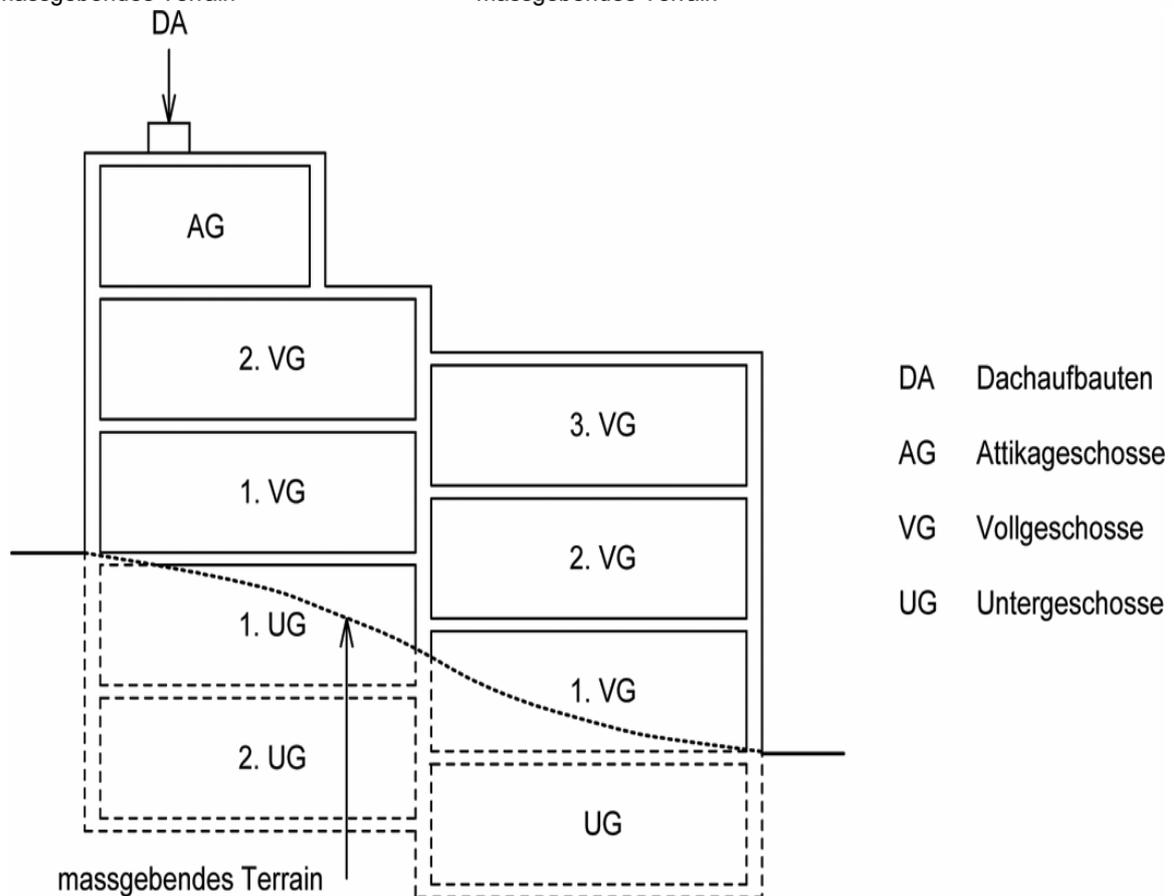
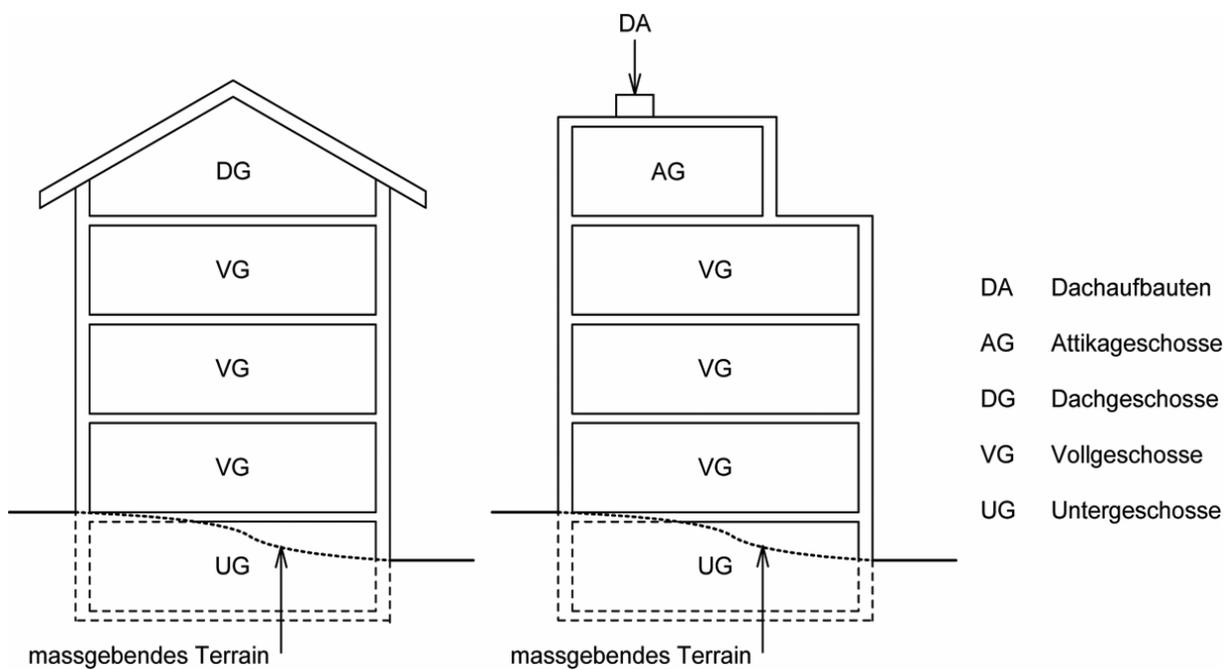
Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

## 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.



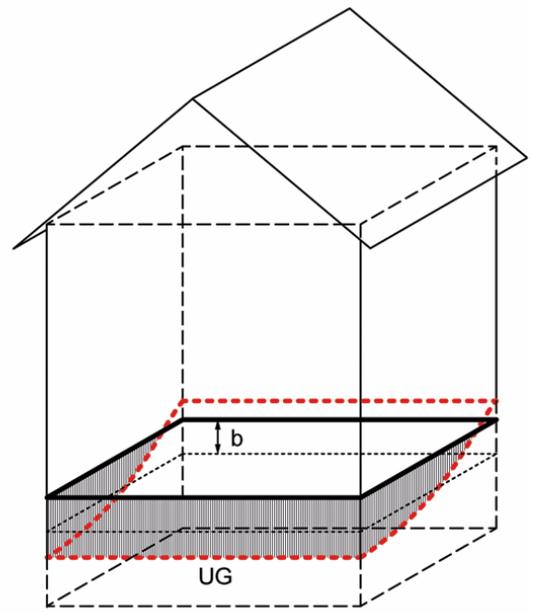
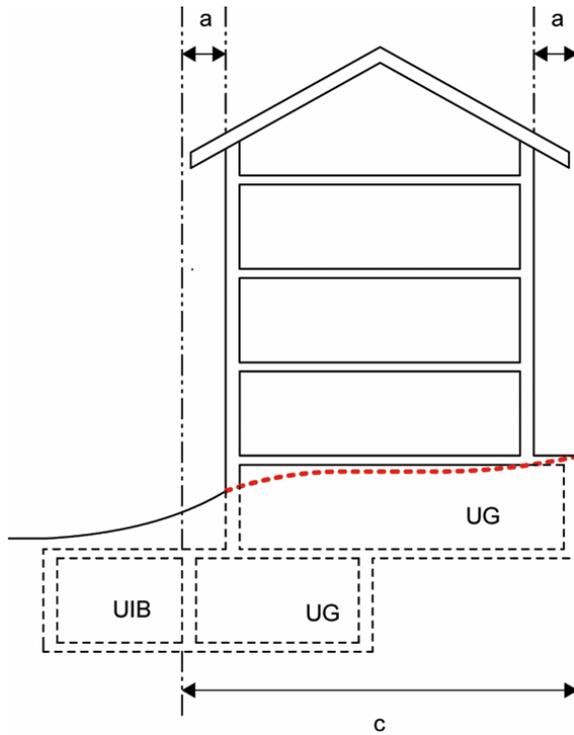
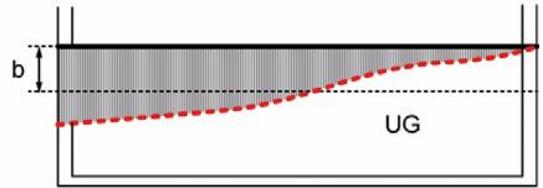
## 6.2 Untergeschosse

<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 höchstens um folgende Masse über die Fassadenlinie hinausragen:

- |  |            |        |
|--|------------|--------|
| a) im ebenen oder flachgeneigten Baugelände: | 1.50 m     |        |
| b) im stärker geneigten Baugelände:          | bergseitig | 0.30 m |
|  | talseitig  | 2.70 m |

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



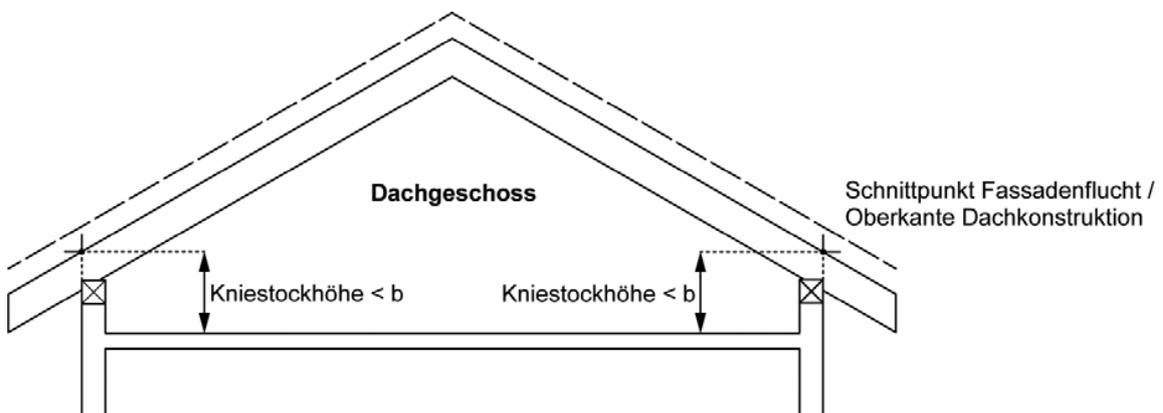
### 6.3 Dachgeschoss

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

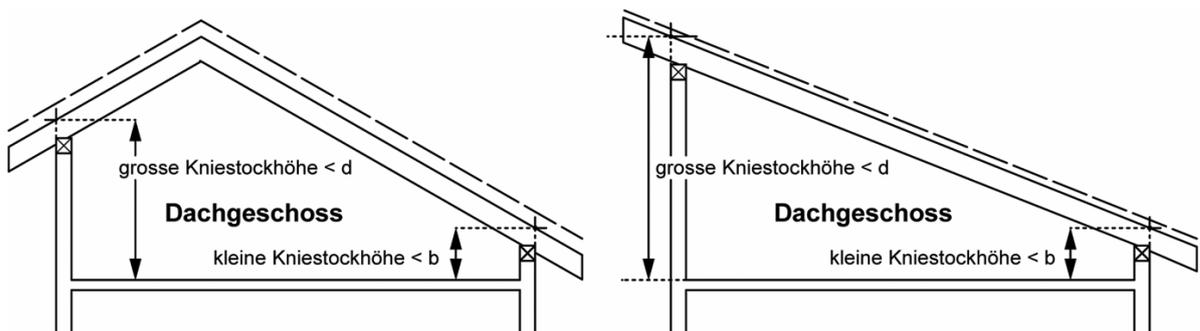
<sup>2</sup>Um nicht als Vollgeschoss angerechnet zu werden, darf das Dachgeschoss folgende Masse nicht überschreiten:

- a) Kniestockhöhe: – höchstens 0.5 m.  
– Für asymmetrische Giebeldächer und für Pultdächer beträgt die kleine Kniestockhöhe höchstens 0.50 m und die grosse höchstens 2.30 m.
- b) Geschosshöhe: – in der Zone W2 höchstens 4.00 m  
– in der Zone W3 höchstens 5.00 m

<sup>3</sup>Übersteigt das Dachgeschoss die Masse nach Absatz 2, gilt es als Vollgeschoss. Auch in diesem Fall darf das Dachgeschoss die Kniestockhöhe von 0.50 bzw. 2.30 und die Geschosshöhe von 5.50 m nicht übersteigen.

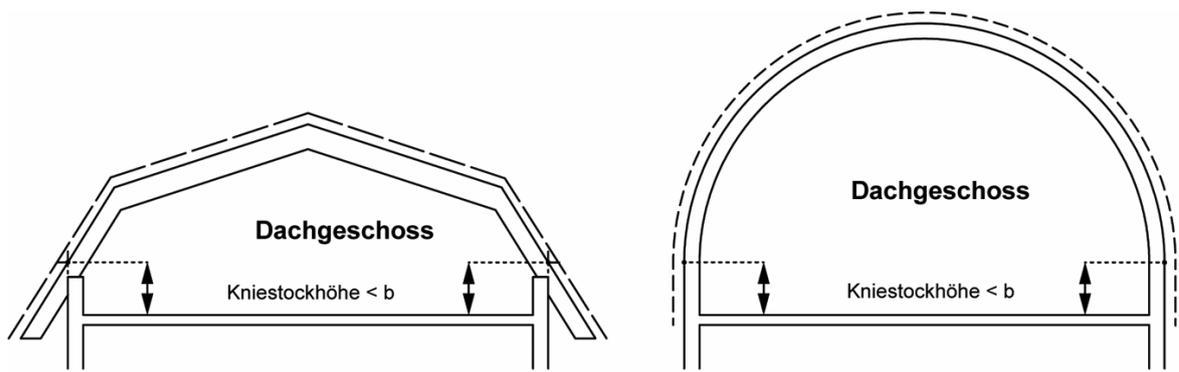


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

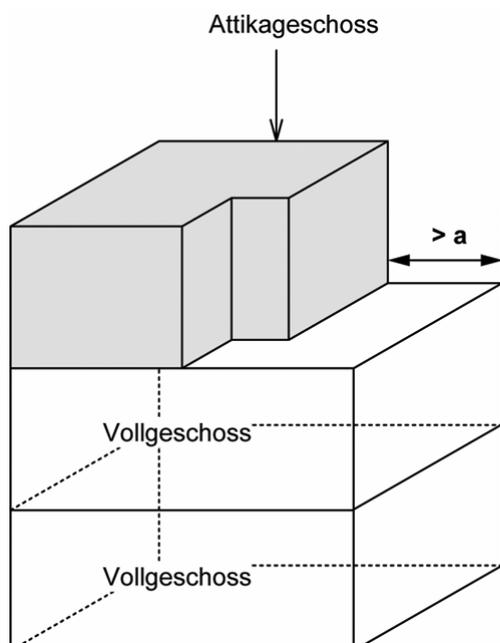


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

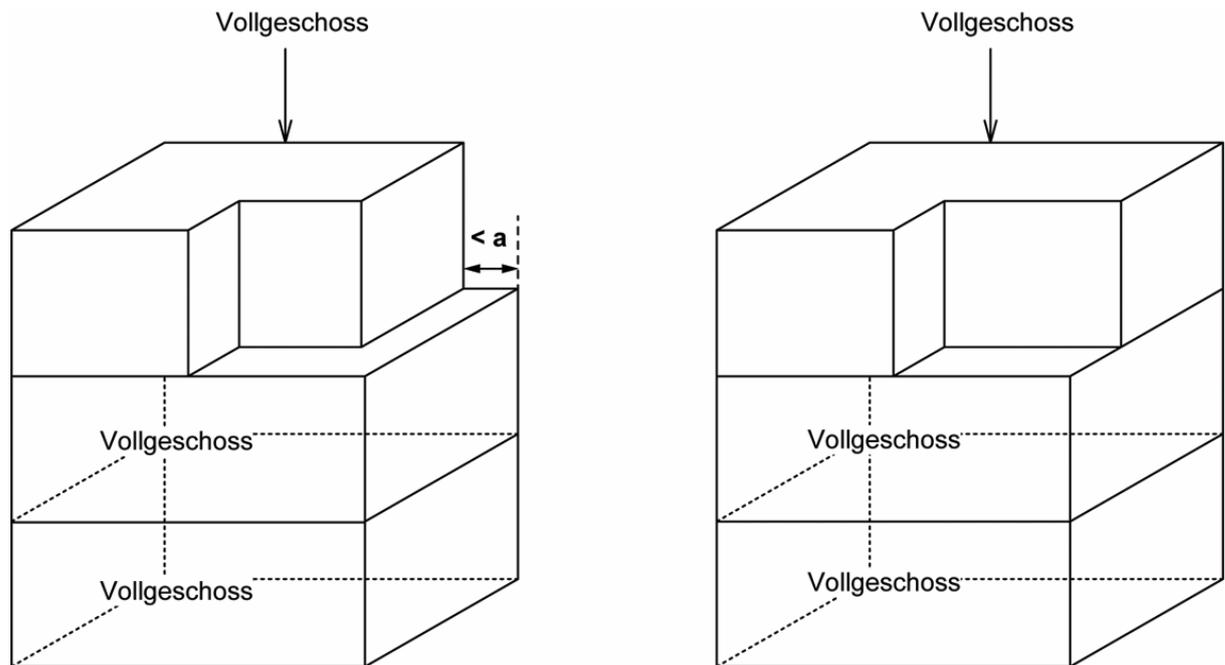
#### 6.4 Attikageschosse

<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>Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3 m zurückversetzt sein. Die Geschosshöhe darf höchstens 3 m betragen.



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



## 7. Abstände und Abstandsbereiche

### 7.1 Grenzabstand

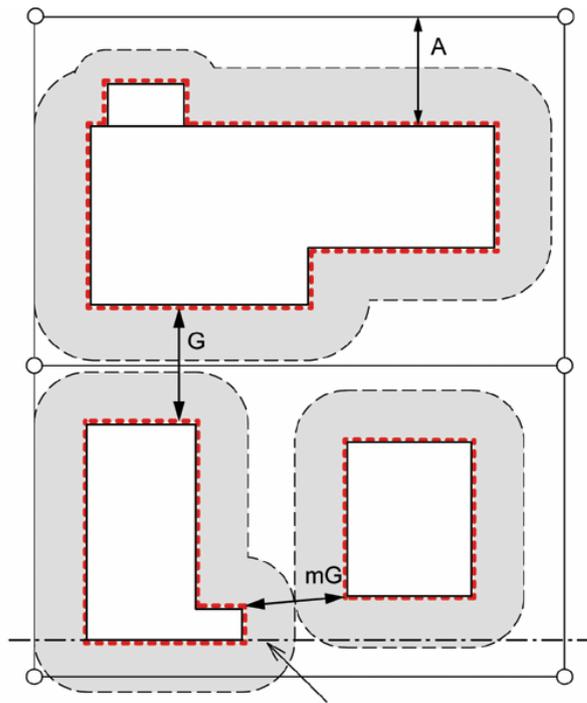
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

### 7.2 Gebäudeabstand

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

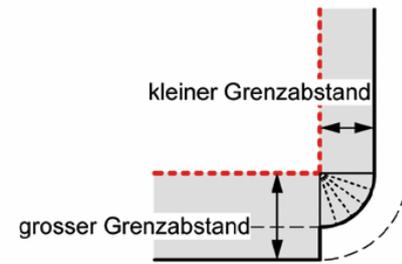
### 7.3 Baulinien

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



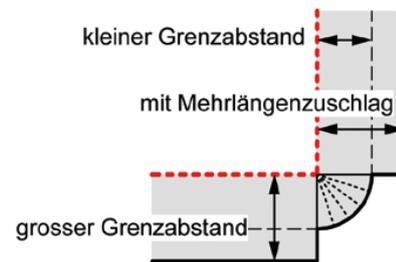
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- - ○ Parzellengrenze

### Kleiner und grosser Grenzabstand



- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

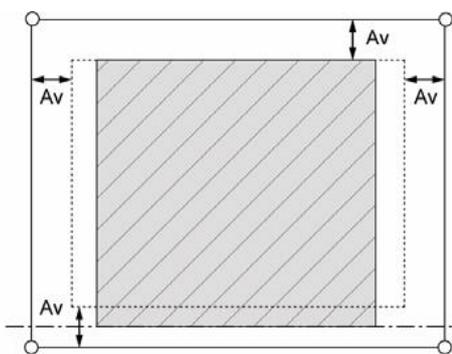
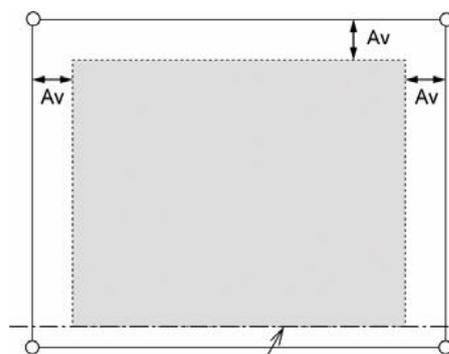
### Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

## 7.4 Baubereich

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



- Av Abstandsvorschrift
- ▭ bebaubarer Bereich
- ▨ Baubereich
- - - Baulinie
- - ○ Parzellengrenze

## Landschaftsschutzzonen

Objekt-Nr.	Flurname	Objekttyp	Ziele der Erhaltung	Inventar-Nr.	Einstufung
LS 01	BLN-Gebiet Vierwaldstättersee	<b>BLN – Gebiet</b> (Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung) <b>umfasst das ganze Gemeindegebiet</b>			national
LS 02	Plattenberg	Grosse Waldlichtung mit bewegtem Relief; Gebiet durchsetzt mit einer Vielzahl an Felsen, Feldgehölzen und Steinen.	Bewahren des <b>Struktureichtums</b> und des Landschaftsbildes. <b>Freihalten</b> der heute offenen Flächen.	28	lokal
LS 03	Turmmatt	Naturnahe Umgebung beim Schulhaus Turmmatt. Beinhaltet versch. Elemente wie Tümpel, Hecken, Baumgruppen und <b>extensiv genutzten Wiesenflächen.</b>	<b>Extensive Nutzung</b> der gesamten Anlage.	45	lokal

## Naturschutzzonen

Objekt-Nr.	Flurname	Objekttyp	Ziele der Erhaltung	Inventar-Nr.	Einstufung
NS 01	Chli Pfaffli	Trockene Magerwiese, Wildheufäche		1	national
NS 02	Brunni	Grossflächige, struktur- und blumenreiche Magerwiese		2	national
NS 03	Gross Pfaffen	Grossflächige, blumenreiche Naturbergwiese am Südosthang des Gross Pfaffen; wechselfeuchte Bodenverhältnisse mit nassen Runsen		4	national
NS 04	Steinplänggli	Grossflächiges, strukturreiches Weidegebiet		5	national
NS 05	Witlauwi	Mit grossen Gesteinsbrocken durchsetztes Gebiet; besitzt den Charakter einer Gebirgsaue	<b>So belassen.</b>	6	lokal
NS 06	Feldmes	Zweigeteilte Grünfläche mit Feuchtgebiet im oberen und ver-brachender Weidefläche im unteren Bereich	<b>Streue nutzen;</b> den trockneren, unteren Teil wieder extensiv beweiden; <b>Verzicht auf Düngung</b> (Gülle und hofremder Dünger).	8	lokal
NS 07	Feldmes	Kalk-Kleinseggenried	<b>Streue nutzen;</b> extensiv beweiden; <b>Verzicht auf Düngung</b> (Gülle und hofremder Dünger).	9	lokal

NS 08	Talberg	Steile Magerwiese	Schnittnutzung beibehalten; <b>Verzicht auf Düngung und Beweidung.</b>	10	lokal
NS 09	Talberg	Vielfältige, blumenreiche Bergwiese; abwechselnd trockene und feuchtere Bereiche	Beibehalten der bisherigen Schnittnutzung; keine Intensivierungen; <b>Verzicht auf Düngung und Beweidung.</b>	12	lokal
NS 10	Chalbernossen / Honegg	Grossflächige magere Wiesen und Weiden. Die Fläche im südlichen Teil wird noch regelmässig als Wildheufeld genutzt. Buntes Gemisch aus wechselfeuchten Halbtrockenrasen mit Arten aus der Blaugrashalde und der Rostseggenhalde.		13, 14	national
NS 11	Honegg	Kleines Feuchtgebiet inmitten des Weidegebietes der Alp Honegg. Im Kernbereich findet sich ein Kalk-Kleinseggenried.	Gesamtes Feuchtgebiet <b>auszäunen</b> ; Streuenutzung beibehalten; <b>Verzicht</b> auf Beweidung des Feuchtgebietes sowie <b>Düngung der direkt oberhalb angrenzenden Wiesen.</b>	15	lokal
NS 12	Stotzig Rüti	Sehr steile Magerwiese, die fast vollständig von Wald umgeben ist. Teilweise verbrachend.	Teilweise extensive Nutzung; <b>Verzicht auf Düngung / Beweidung</b> nur nach 1. Schnittnutzung.	16	lokal

NS 13	Gitschenberg	Blumenreiche Magerwiesen, teilweise wechselfeucht. Gemisch aus Halbtrockenrasen, Blaugrashalden, Rostseggenhalden und artenreichen Bergfettwiesen.		17	national
NS 14	Gitschenberg	Grossflächiges mageres Weidegebiet. Sehr blumenreich und steinig. Fläche wird dominiert durch Rostseggenhalden und artenreichen Bergfettwiesen.		18	national
NS 15	Gitschenberg	Kleines Flachmoor mit Kalk-Kleinseggenried im Kernbereich.	Feuchtgebiet grösserflächig auszäunen (Schaffung von Pufferzone). Streuenutzung beibehalten. <b>Verzicht auf Beweidung.</b>	19	lokal
NS 16	Oberbergli	Trockene Magerwiese, vollständig von Wald umschlossen.	Extensive Nutzung; <b>Verzicht auf Düngung. Extensive Beweidung nur nach 1. Schnittnutzung.</b>	20	lokal
NS 17	Unter Müllerberg	2 Restbestände einer ehemals grossflächigen Magerwiese.	Extensive Nutzung. Verzicht auf Düngung. Beweidung nur nach 1. Schnittnutzung.	21	lokal
NS 18	Schnüerli	Trockene Magerwiese, vollständig von Wald umschlossen.	Extensive Nutzung; <b>Verzicht auf Düngung.</b> Beweidung nur nach 1. Schnittnutzung.	22	lokal
NS 19	Kohlerental	Wechselfeuchte Magerwiese; verbrachend	Extensive Nutzung. Verzicht auf Düngung und Beweidung.	Neu	lokal
NS 20	Sunnigen	Wechselfeuchte Magerwiese; Tendenz zur Verbrachung.	Extensive Nutzung. Verzicht auf Düngung und Beweidung.	Neu	lokal

NS 21	Reussdelta	Grossflächige Ried- und Auenlandschaft			national
NS 22	Reussmatt	Trockene Magerwiese; im Zusammenhang mit Strassenumlegung neu geschaffen.	Extensive Nutzung; <b>Verzicht auf Düngung</b> und Beweidung.	36	lokal
NS 23	Weid	2 Amphibienlaichgebiete mit Tümpeln und anderen naturnahen Strukturen			National

## Historische Verkehrswege

Objekt-Nr.	Name	Kurzbeschreibung	Inventar-Nr.	Einstufung
KG 01	Biel / Ängisort - Isenthal	Historischer Verkehrsweg	KG.1214.01	national
KG 02	Seedorf - Attinghausen	Historischer Verkehrsweg	KG.1214.02	national
KG 06	Seemätteli	Historischer Verkehrsweg	KG.1214.06	national

## Ortsbild ISOS

Objekt-Nr.	Name	Kurzbeschreibung	Inventar-Nr.	Einstufung
01	Unterdorf	Spezielles Ortsbild; Altes Dorf mit besonderen Bauten	ISOS 81 1214 / diverse	regional

## Naturobjekte

Objekt-Nr.	Flurname	Objekttyp		Inventar-Nr.	Einstufung
NO 01	Leglerengraben	Ehemaliger Riedgraben (durch Autobahn vom Reussdelta abgetrennt); Graben beidseitig von hohen, bestockten Böschungen gesäumt.		30	lokal
NO 02	Wyerallmend	Markante Silberweide an Autobahnböschung		31	lokal
NO 03	Klostergraben	Markanter Entwässerungsgraben der Reussebene. (Wurde kürzlich renaturiert)		32, 34	regional
NO 04	Grossriedgraben	Flacher Entwässerungsgraben mit einzelnen Gehölzen an der Südböschung		33	lokal
NO 05	Reussmatt	Niedere Trockenmauer mit markanter Esche		35	lokal
NO 06	Talmätteli / Weid	Artenreiche Waldränder		Neu	lokal
NO 07	Palanggenmatt	Markante Esche am Rand des Siedlungsgebietes.		39	lokal
NO 08	Palanggenmatt	Markante Linde; freistehender Feldbaum		40	lokal

NO 09	Postmatte	Feldhecke am Rand des Siedlungsgebietes mit Reststück einer Trockensteinmauer.		41	lokal
NO 10	Bodenwald	Artenreiche Waldränder		Neu	lokal
NO 11	Talmätteli, Kloster	Ausgedehntes Netz von verschiedenen Hecken, die vielfach auch noch Trockenmauern enthalten.		43	lokal
NO 12	Wydenmatt	Hecke am Rand des Siedlungsgebietes. Auf einem kurzen Abschnitt Reste einer Trockenmauer vorhanden.		44	lokal
NO 13	Bauernschule	Verschiedene Gehölze im Umgebungsbereich der Bauernschule.		46	lokal
NO 14	Turmmatt / Weid	Hecken im Bereich der Tennishalle.		47	lokal
NO 15	Brunni	Aussergewöhnlich grosser Kalkfelsen in Weidegebiet		3	lokal
NO 16	Weidbach	An 2 Orten befinden sich verschiedene kleinere Tümpel (werden im Herbst / Winter 2003/04 neu geschaffen).			regional

## Kulturobjekte

Objekt-Nr.	Name	Kurzbeschreibung	Inventar-Nr.	Einstufung
KO 01	Schloss A Pro mit Oekonomiegebäude	Schlossgebäude mit umlaufendem Mauerkranz und Wassergraben. Oekonomiegebäude in der Nähe.	1214 / 34, 115	regional
KO 02	Restaurant Waldheim	Giebelständiger Blockbau auf Mauersockel. Ehemaliges Wohnhaus, heute als Wirtshaus genutzt.	1214 / 49	regional
KO 03	Pfarrkirche St. Ulrich und St. Verena mit Beinhaus	Katholische Pfarrkirche, einschiffiger, tonnengewölbter Saalbau mit Chor und Empore. Turm mit Schallarkaden.	1214 / 50, 75	regional
KO 04	Turmruine	Mauerviereck, früher mit auskragendem, hölzernen Oberbau.	1214 / 131	regional
KO 05	Benediktinerinnenkloster St. Lazarus	Über kreuzförmigem Grundriss angelegte Klosterkirche. Dreijochiger Wandpfeilerraum mit Haupt- und Seitenemporen.	1214 / 456	regional
KO 06	Palanggen - Bildstock	An Felsen angebauter Bildstock. In der Nische hölzerne Marienfigur mit Kind.	1214 / o. Nr.	lokal

