

Musterbauordnung (MBO)

BAU- UND ZONENORDNUNG ...(NAME DER GEMEINDE)... (BZO)

(vom ...)

Die Gemeindeversammlung (Gemeinde...),

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

beschliesst:

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

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

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

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

Artikel 2 Vorbehaltenes Recht

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

²Namentlich vorbehalten bleiben:

- a) die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB);
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse IVTH);
- c) das PBG;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG³.

¹ RB 40.1111

² RB 1.1101

³ RB 40.1115

2. Kapitel: **ORGANISATION**

Artikel 3 Gemeindeversammlung

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

²Sie erlässt insbesondere die BZO und genehmigt⁴ den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.

Artikel 4 Baubehörde

a) Zusammensetzung und Wahl

¹Die Gemeindeversammlung wählt die Baubehörde der Gemeinde.

²Die Baubehörde besteht aus dem Präsidium, dem Vizepräsidium und ...(Anzahl)... Mitgliedern. Die ...(z. B. Gemeindeganzlei, Bauabteilung)... übernimmt das Sekretariat. Im Übrigen konstituiert sich die Baubehörde selbst.

Variante

Der Gemeinderat ist die Baubehörde der Gemeinde.

Artikel 5 b) Aufgaben

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

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

⁴ siehe Art. 42 PBG

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 6 Gliederung des Gemeindegebiets

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

2. Abschnitt: **Bauzonen**⁵

Artikel 7 Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzonen (K);
- b) Wohnzonen (W);
- c) Wohn- und Gewerbebezonen (WG);
- d) Gewerbebezonen (GE);
- e) Industriezonen (I);
- f) Tourismuszonen (TZ);
- g) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- h) Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
- i) Freihaltezonen (FZ);
- j) Weilerzonen (WZ);
- k) Verkehrsflächen (VF).

Artikel 8 Kernzonen

¹Die Kernzone dient dem Zweck, die Zentrumsfunktion eines Ortsteils zu erhalten, auszubauen und neu zu schaffen. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten.

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

⁵ Die jeweilige BZO kann zusätzliche Bestimmungen für die einzelnen Zonen enthalten

³Bauten 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.

⁴Der 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.

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

mögliche Variante oder Ergänzung

⁶Die Kernzone wird unterteilt in die Kernzonen A, B, C, D. Sie sind im speziellen Kernzonenplan 1:1'000 dargestellt und abgegrenzt. Erhaltenswerte oder wichtige Bauten können im Kernzonenplan als solche bezeichnet werden (Bautyp a, Bautyp b usw.). Mit Baulinien sind wichtige Stellungen und Fluchten der Bauten zu sichern.

Artikel 9 Wohnzonen

¹Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

²Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

³Die Zahlen W1 bis W4 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

Artikel 10 Wohn- und Gewerbebezonen

¹In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.⁶

²Die Zahlen WG1 bis WG4 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

⁶ Die Gemeinde kann mit der Nutzungsplanung bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausschliessen oder begrenzen (Art. 24 PBG)

mögliche Variante oder Ergänzung

³Projekte mit einem Anteil an Betriebsräumen von mindestens 25 Prozent der Gesamtnutzfläche erhalten einen Bonus von 15 Prozent auf das Nutzungsmass.

⁴Der Wohnanteil pro Projekt muss mindestens 30 Prozent und darf höchstens 80 Prozent der Gesamtnutzfläche betragen.

Artikel 11 Gewerbezone

¹In der Gewerbezone sind Betriebe sowie dazugehörige Bauten und Anlagen zulässig. Die Gemeinde kann mit der Nutzungsplanung bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausschliessen oder begrenzen.

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

Artikel 12 Industriezone

¹In der Industriezone sind industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichen Immissionen oder grösseren Baumassen zulässig. Die Gemeinde kann mit der Nutzungsplanung bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausschliessen oder begrenzen.

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

Artikel 13 Tourismuszone

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

²Wohnungen für das Betriebspersonal sind zulässig.

Artikel 14 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

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

²Als 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.

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

Artikel 15 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

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

²Zulässig 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.

Artikel 16 Freihaltezonen

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

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

Artikel 17 Weilerzonen

¹Die Weilerzone bezweckt, ländliche Kleinsiedlungen zu erhalten und massvoll zu entwickeln. Sie ist auf das bereits überbaute Gebiet beschränkt. Der kantonale Richtplan bestimmt die möglichen Gebiete für Weilerzonen.⁷

⁷ Art. 31 Abs. 2 PBG verlangt dazu Ausführungsbestimmungen in der MBO

Mögliche Ausführungsbestimmungen in der BZO⁸

²Bauliche Änderungen und Erweiterungen sowie Zweckänderungen bestehender Bauten sind zulässig, sofern sie massvoll sind und dem Zonenzweck dienen. Vorausgesetzt ist, dass die bestehende Erschliessung hinreichend ist.

³Neubauten sind nicht zulässig.

Variante⁹

Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von höchstens 30 Prozent der bestehenden Geschossfläche zulässig.

Artikel 18 Verkehrsflächen

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

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

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

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

Artikel 19 Vertragliche Bauverpflichtung

¹Der 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.

⁸ Die möglichen Ausführungsbestimmungen orientieren sich Kapitel 4.5 des kantonalen Richtplans.

⁹ gemäss Musterbauordnung Bern 2006 Ziffer 245 als Erläuterung des Begriffs "massvoll"

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

³Die 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 Landwirtschaftszone¹⁰

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

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

Artikel 22 Reservezonen

¹Die 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.

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

¹⁰ Nach Art. 33 Abs. PBG sind Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, zulässig, wenn die Gemeinde das im Nutzungsplan vorsieht und es sich um Gebiete handelt, die der kantonale Richtplan dafür bezeichnet.

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**¹¹

Artikel 23 Arten

¹Zulässig sind:¹²

- a) Schutzzonen;
- b) Zone für Wintersport (WS);
- c) Deponiezonen, Abbauzonen;
- d) Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten;
- e) Zonen mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht;
- f) Gefahrenzonen;

²Die Gewässerraumzonen richten sich nach dem Bundesrecht und dem Reglement zum PBG¹³.

Artikel 24 Schutzzonen

a) Grundsatz

¹Schutzzonen 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.

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

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

¹¹ Diese Zonen sind je Gemeinde individuell zu prüfen und zu gestalten.

¹² Diese Bestimmung entspricht inhaltlich Art. 21 Abs. 3 PBG. Der Katalog dieser Zonen ist im PBG abschliessend geregelt, doch erlaubt Art. 21 Abs. 4 PBG dem Regierungsrat, weitere Zonen anzuerkennen, wenn eine Gemeinde ein besonderes Bedürfnis nachweist. Zudem ist es sinnvoll, wenn eine Gemeinde übergeordnete Zonen, die der Regierungsrat festlegt, etwa Grundwasserschutzareale oder Grundwasserschutzzonen (siehe Art. 13 und 14 KUG [RB 40.7011]), im Nutzungsplan hinweisend darzustellen. Auch Hinweise auf regionale oder nationale Landschaftsschutzzonen oder Umgebungszonen bei Heimatschutzobjekten dienen der Klarheit. Der zulässige Inhalt dieser Zonen richtet sich nach Art. 35ff. PBG.

¹³ RB 40.1115

Artikel 25 b) lokale Naturschutzzonen

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

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

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

mögliche Ergänzung

⁴Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung bleibt gestattet. Neue Intensivierungsmassnahmen (zusätzliche Düngung) sind nicht zulässig.

Artikel 26 c) lokale Landschaftsschutzzone

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

²Bestehende Bauten können im Rahmen der übrigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung erneuert, teilweise geändert oder neu erstellt werden. Form, Materialwahl und Farbgebung von zulässigen Bauten und Anlagen dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

³Im übrigen sind Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung, gemessen am Schutzziel, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. ¹⁴

⁴Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

¹⁴ Dazu gehören auch die notwendigen Infrastrukturanlagen.

Artikel 27 Zone für Wintersport

¹Die Zone für Wintersport bezweckt, Skisportaktivitäten, namentlich Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittenbahnen, zu sichern und offen zu halten.

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

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

⁴Skiwege und Skipisten sowie Strassenübergänge sind durch die Skilift- und Bahnunternehmungen entschädigungslos so herzurichten und zu unterhalten, dass sie während der Wintersaison gefahrlos befahren und benutzt werden können.

⁵Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

⁶Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von den profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen behoben oder entschädigt.

⁷Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 6 wird in einem besonderen Reglement des Gemeinderats geregelt.

Artikel 28 Deponiezone

¹Die Deponiezone bezweckt, Abfälle ordnungsgemäss abzulagern.

²Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die für die Ablagerung und die damit verbundene Wiederaufbereitung von Abfällen oder für die Rekultivierung und die Nachnutzung des Geländes erforderlich sind.¹⁵

³Nach Abschluss der Deponie sind nicht mehr zweckgebundene Bauten und Anlagen zu entfernen. Die Flächen sind aufgrund eines Gesamtkonzepts zu rekultivieren. Dieses muss bei Erteilung der Bewilligung vorgelegt werden.¹⁶

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

Artikel 29 Abbauzone

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

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

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

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

¹⁵ Selbstverständlich sind Ablagerungen und Wiederaufbereitung nur im Rahmen der entsprechenden Deponiebewilligung zulässig. In der Regel wird die Kombination dieser beiden Arten nicht erlaubt. In der Praxis wird die "Wiederaufbereitung" zudem nur gestattet, wenn die wiederaufbereiteten Abfälle in dieser Zone verbleiben;

¹⁶ Dass auch die zum Abschluss der Deponie und zur Rekultivierung nötigen Kosten sichergestellt werden müssen, ergibt sich aus Art. 25 und 26 TVA (SR 814.600), sodass sich in der MBO eine entsprechende Bestimmung erübrigt.

Artikel 30 Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten¹⁷

¹Zonen für besondere Anlagen und Betriebsstätten dienen speziellen Bauten, Anlagen und Nutzungen, die sich nicht oder nur schlecht verträglich einer anderen Zone zuordnen lassen, wie Anlagen für erneuerbare Energien, grössere Parkieranlagen und dergleichen.

²Zulässig sind nur solche Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen.

Artikel 31 Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht¹⁸

¹Als 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).¹⁹

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

mögliche Ergänzungen

³Voraussetzung ist eine zusammenhängende Landfläche von mindestens 5'000 m².

⁴Die Ausnützungsziffer wird für das ganze vom Quartierplan erfasste Gebiet gesamthaft berechnet.

Artikel 32 Gefahrenzone

¹Gefahrenzonen 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.

¹⁷ Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine subsidiäre Zone, wenn sich keine andere Zone anbietet. So sollen Parkieranlagen zur Verkehrsfläche oder zu einer anderen Bauzone geschlagen werden, bevor man sich mit der Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten "behilft". Das Gleiche gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien.

¹⁸ Nach Art. 52 Abs. 4 PBG müssen Quartiergestaltungspläne und Quartierpläne von Sonderbauvorschriften begleitet sein, Im Rahmen von Art. 53 dürfen sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen.

¹⁹ Gegenüber Art. 39 PBG leicht abgeändert

²In 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.

³In 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.

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

⁵Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

Artikel 33 Gewässerraumzone

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

mögliche Ergänzung

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

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 34 Zuordnung

Der Nutzungsplan und Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung²⁰. Diese Zuordnung ist im Anhang enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

²⁰ LSV; SR 814.41

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

Artikel 35 Hinweis auf das PBG

Folgende Regelungsbereiche richten sich nach den Bestimmungen des PBG:

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

5. Kapitel: **ÖFFENTLICH-RECHTLICHE 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**²¹

1. Unterabschnitt: Hinweise auf das übergeordnete Recht

Artikel 37 Grenz- und Gebäudeabstand

¹Der Grenz- und der Gebäudeabstand richtet sich nach dem Reglement zum PBG und nach der Tabelle im Anhang, der Bestandteil der BZO ist.

mögliche Ergänzung

²*In der Kernzone und in der Weilerzone kann die Baubehörde bewilligen, den Grenz- und Gebäudeabstand zu verkleinern oder aufzuheben, wenn damit dem Charakter der Kernzone besser entsprochen wird.*

²¹ Dieser Abschnitt orientiert sich an der BZO Altdorf; er ist den Bedürfnissen der einzelnen Gemeinde anzupassen.

Artikel 38 Abstandsvorschriften

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

Artikel 39 Baubegriffe und Messweisen

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

Artikel 40 Stand der Technik

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

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

2. Unterabschnitt: Ausmass von Gebäuden²²**Artikel 41** Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl

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

Artikel 42 Dachaufbauten

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

²² Hier wären abweichende Bestimmungen einzufügen, die die Gemeinde gemäss dem RPBG erlassen kann - allenfalls mit Hinweis auf die im Anhang enthaltene Tabelle, die entsprechend zu erweitern wäre.

Artikel 43 Minimale Baumasse und Einrichtungen

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

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

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

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

3. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer²³

Artikel 44 Begriff

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

²Sie wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Artikel 45 Anrechenbare Geschossflächen

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

mögliche Variante

Als anrechenbare Geschossfläche gelten die Flächen, wie sie in den SIA-Normen 416 und 421 beschrieben sind.²⁴

²³ Dieser Unterabschnitt gilt nur für Gemeinden, die die AZ kennen. Die übrigen müssen hier ihre eigene Verhältniszahl regeln, was wegen des Vorbehalts in Art. 2 Abs. 2 des Reglements zulässig ist. Die Gemeinden können alternativ auch die Definition der AZ aus der Norm SIA 421 – Raumplanung–Nutzungsziffern übernehmen.

Artikel 46 Wohn- und Arbeitsräume

¹Wohnräume 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.

²Arbeitsräume 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.

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

Artikel 47 Nicht anrechenbare Geschossflächen

Nicht angerechnet werden die folgenden Geschossflächen:

- a) die zu Wohnungen gehörenden Keller-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) die Heiz- und Brennstofflagerräume, die Räume für Energiespeicher sowie unterirdische Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- c) die Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- d) Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z. B. Hauseingang im Kellergeschoss);
- e) Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m² und allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehende gleiche Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von höchstens 16 m² für die erste Wohnung und 2 m² für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebene Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
- g) Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen;
- i) die Teilfläche in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt;

²⁴ Wählt man diese Variante, erübrigen sich die Artikel 46 und 47. Allerdings bestimmen die SIA-Normen die verbindlichen Geschossflächen.

- 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 Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- n) offene rück- und vorspringende Balkone.

Artikel 48 Ausnützungsbonus

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

mögliche Ergänzung

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

Artikel 49 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

²Hievon 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.

³Wald und Gewässer sind keine anrechenbaren Grundstücksflächen.

mögliche Variante

Als anrechenbare Grundstücksfläche gelten die Flächen, wie sie in den SIA-Normen 416 und 421 beschrieben sind.

Artikel 50 Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten

Um eine optimale Nutzung bestehender Bauvolumen von Gewerbebauten²⁵ zu erreichen, kann die Baubehörde bei Um- und Ausbauten von Gebäuden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BZO rechtmässig bestehen, unter folgenden Voraussetzungen von der Einhaltung der vorgeschriebenen Ausnützungsziffer entbinden:

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

mögliche Ergänzung**Artikel XY** *Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss*

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

²*Die Lichtverhältnisse für bewohnbare Räume müssen genügen.*

Artikel 51 Ausnützungstransport

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

²⁵ Als Variante ist denkbar, diese zusätzliche Ausnutzung nicht auf Gewerbebauten zu beschränken, sondern sie auch für Wohnbauten zu gewähren, also: "Wohn- und Gewerbebauten"

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

³Der Ausnützungstransport ist im Grundbuch anzumerken.

Artikel 52 Zulässige Ausnützungsziffer

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

Artikel 53 Ausnützungspflicht

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

mögliche Ergänzung mit einem weiteren Unterabschnitt

Hier könnte ein zusätzlicher Unterabschnitt eingefügt werden, der den Wohnanteil und/oder den Erstwohnungsanteil regelt. Die prozentualen Anteile dazu wären in der Tabelle im Anhang aufzulisten.

4. Unterabschnitt: Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung

Artikel 54 Grundsatz

¹Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass für das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.²⁶ Das gilt insbesondere auch für Reklamen, Anschriften, Antennen, Bemalungen und dergleichen.

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

²⁶ Siehe Art. 81 PBG

5. Unterabschnitt: Umgebungsgestaltung

Artikel 55 Grundsatz

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

²Die Baubehörde kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

Beispiel einer Variante oder Ergänzung

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

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

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

Artikel 56 Abgrabungen und Aufschüttungen

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

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

³Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegenstehen.

Artikel 57 Entsorgungseinrichtungen

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

6. Unterabschnitt: Weitere Bauvorschriften der Gemeinde

Artikel 58 Hindernisfreies Bauen

¹Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen nach Artikel 80 Absatz 1 und 2 PBG sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der SIA Norm 521.500 über hindernisfreies Bauen entsprechen.

²Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer gesamten Nutzungsfläche von mindestens 500 m² nach Artikel 80 Absatz 3 PBG sind so zu gestalten, dass sie mit zumutbarem Aufwand den Anforderungen der SIA Norm 521.500 über hindernisfreies Bauen angepasst werden können.

³Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

Artikel 59 Spielplätze

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

²Die Spielplatzfläche muss insgesamt mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

³Sind die erforderlichen Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Diese beträgt 25 Prozent der mutmasslichen Erstellungskosten. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

Artikel 60 Abstellplätze

a) Grundsatz

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

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

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

⁴Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Abstellplätze gilt die VSS-Norm SN 640 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen".

Artikel 61 b) bestehende Bauten und Anlagen

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

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

Artikel 62 c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen

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

²Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze tritt die Ersatzabgabe.

Artikel 63 d) Ersatzabgabe

Sind die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Diese beträgt 25 Prozent der mutmasslichen Erstellungskosten. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 64 Hinweis auf das PBG

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

7. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

Artikel 65 Hinweis auf das PBG

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

Artikel 66 Bewilligungspflicht

¹Wer eine Baute oder Anlage erstellen, abbrechen oder baulich oder in ihrem Zweck ändern will, benötigt hierfür eine Bewilligung.²⁷

²Als 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.

³Eine 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.

Artikel 67 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

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

²Es 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.²⁸

²⁷ Massgeblich ist Artikel 22 RPG und die darauf gestützte Rechtsprechung.

²⁸ Nachdem Artikel 66 Absatz 3 Buchstabe h provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten, die länger als drei Monate bestehen, der Bewilligungspflicht unterstellt, ist klar, dass die "kurze Dauer" höchstens drei Monate betragen kann.

Artikel 68 Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 67 Absatz 2 Buchstabe d und e sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

Artikel 69 Bewilligungsverfahren

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

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

Artikel 70 Projektänderungen

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

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

Artikel 71 Formlose Anfrage

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

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

Artikel 72 Baukontrolle

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

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

8. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 73 Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege²⁹ anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

Artikel 74 Kosten und Gebühren

¹Wer eine Verfügung beantragt oder veranlasst, trägt die damit verbundenen amtlichen Kosten³⁰ und Gebühren. Dazu gehören insbesondere auch die Kosten für eine allfällige Expertise.

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

³Kosten und Gebühren für Verfügungen, die auf der BZO oder auf dem übergeordneten Recht gründen, richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung³¹ und dem Gebührenreglement³².

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

9. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 75 Hängige Baugesuche

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

²⁹ RB 2.2345

³⁰ zu den amtlichen Kosten gehören jene Auslagen, die in Artikel 6 Absatz 2 GebV (RB 3.2512) umschrieben sind (siehe den Verweis in Artikel 74 Absatz 3 MBO).

³¹ RB 3.2512

³² RB 3.2521

Artikel 76 Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO vom ...(Datum einfügen)... wird aufgehoben.

Artikel 77 Änderung bisherigen Rechts

Für jede Gemeinde individuell zu bearbeiten.

Artikel 78 Genehmigung und Inkrafttreten

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

²Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann sie in Kraft tritt.

Im Namen der Gemeinde ...(Name)

Der Gemeindepräsident (oder die Gemeindepräsidentin)

Der Gemeindeschreiber (oder die Gemeindeschreiberin)

Anhang

- Mass der zulässigen bzw. verpflichtenden baulichen und betrieblichen Nutzung

Mass der zulässigen bzw. verpflichtenden baulichen und betrieblichen Nutzung³³

Zone ³⁴	K...	W...	WG...	GE...	Weilerzone	I...
Anzahl Vollgeschosse ³⁵						
Grenzabstand- und Gebäudeabstand ³⁶						
Gebäuelänge ³⁷						
Gesamthöhe ³⁸						
Fassadenhöhe (FH) ³⁹	giebelseitig	giebelseitig	giebelseitig	giebelseitig		giebelseitig
	traufseitig	traufseitig	traufseitig	traufseitig		traufseitig
	Bei Flachdach	Bei Flachdach	Bei Flachdach	Bei Flachdach		Bei Flachdach
Ausnutzungsziffer ⁴⁰	min.	min.	min.	min.		min.
	max.	max.	max.	max.		max.
Wohnanteil ⁴¹						
Erstwohnungsanteil ⁴²						
Empfindlichkeitsstufe ⁴³						

³³ Die Tabelle ist je nach den Regelungen der Gemeinde anzupassen und zu ergänzen. Insbesondere sind Erweiterungen denkbar, wenn sich die Gemeinde entschliesst, die Masse gemäss Anhang zum RPBG abweichend zu bestimmen.

³⁴ Hier sind sämtliche Zonen aufzulisten, die im Nutzungsplan enthalten sind. Die hier abgebildete Tabelle ist insofern unvollständig

³⁵ siehe Art. 9 und 10 MBO

³⁶ Siehe Art. 6 RPBG

³⁷ siehe Art. 41 MBO

³⁸ siehe Art. 41 MBO

³⁹ siehe Art. 41 MBO

⁴⁰ siehe Art. 52 und 53 MBO

⁴¹ nur, wenn in der BZO vorgesehen

⁴² nur, wenn in der BZO vorgesehen

⁴³ siehe Art. 34 MBO