

EINWOHNERGEMEINDE SISIKON

Bau- und Zonenordnung Sisikon (BZO)



vom 18. Juni 2018 bzw. 10. Dezember 2018

BAU- UND ZONENORDNUNG SISIKON (BZO)
(vom 18. Juni 2018 bzw. 10. Dezember 2018)

Die Einwohnergemeindeversammlung Sisikon,

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 Uri (KV)²,

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 Sisikon. Sie verdeutlicht und ergänzt das PBG.

²Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet, sofern die Gemeindeversammlung nicht besondere Bestimmungen und Nutzungsordnungen 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)³;
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH)⁴;
- c) das PBG⁵;
- d) das RPBG⁶.

¹ RB 40.1111

² RB 1.1101

³ RB 40.1117

⁴ RB 70.1811

⁵ RB 40.1111

⁶ RB 40.1115

2. Kapitel: **ORGANISATION**

Artikel 3 Gemeindeversammlung

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

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

Artikel 4 Gemeinderat

¹Der Gemeinderat ist die gemeindliche Planungs- und Baubehörde.

²Er erfüllt die Aufgaben, die ihm das PBG und die BZO übertragen. Insbesondere:

- a) vollzieht er das übergeordnete und das gemeindliche Bau- und Planungsrecht, soweit nicht ausdrücklich eine andere Behörde zuständig ist;
- b) ist er für die Gemeindeplanung verantwortlich.

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

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

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 5 Gliederung des Gemeindegebiets

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

²Die einzelnen Zonen sind im Nutzungsplan dargestellt. Dieser ist Bestandteile der BZO.

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 6 Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzone (K);
- b) Wohnzone (W);
- c) Wohnzone Unterdorf (WU);
- d) Wohn- und Gewerbezone (WG);

- e) Gewerbezone (GE);
- f) Tourismuszone (TZ);
- g) Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
- h) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- i) Freihaltezonen (FZ);
- j) Verkehrsflächen (VF);
- k) Zone für Hafenanlagen (HA).

Artikel 7 Kernzone (K)
a) Grundsatz

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

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

Artikel 8 b) Ergänzende Bestimmungen

¹Es gelten folgende ergänzend Vorschriften:

- a) Bei Bauvorhaben ist der Einordnung in das Ortsbild und der Wahrung der Eigenart der vorhandenen Baustruktur, unter Berücksichtigung der Massstäblichkeit, der Bauweise und der Materialwahl, besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- b) Flachdächer sind nicht zulässig.
- c) der öffentlich-rechtliche Grenzabstand und allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge entfallen. Vorbehalten bleibt der Grenzmeter nach Artikel 73 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG/ZGB)⁷.

²Die zulässigen Nutzungsmasse für die Kernzone sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 9 Wohnzone (W)

¹Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

²Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

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

Artikel 10 Wohnzone Unterdorf (WU)

¹Für die Wohnzone Unterdorf gelten die Bestimmungen der Wohnzone, soweit Absatz 2 nichts anderes bestimmt.

⁷ RB 9.2111

²Es gelten die folgenden besonderen Bestimmungen:

- a) Bauten und Anlagen haben sich gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzuordnen, insbesondere bezüglich des Baustils, der Proportionen, des Materials und der Farbe.
- b) Flachdächer sind in der Regel nicht zulässig.
- c) Dachvorsprünge dürfen höchstens 0,8 m betragen.
- d) Die Gemeindestrasse dient als Groberschliessung. Die Grundstücke sind möglichst abseits des Seeufers und des öffentlichen Grunds fein zu erschliessen.
- e) Innerhalb des im Nutzungsplan bezeichneten Zonenbereichs entfallen der öffentlich-rechtliche Grenzabstand und allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge. Es gilt die geschlossene Bauweise. Der Strassen- und der Seeabstand bleiben vorbehalten.

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

Artikel 11 Wohn- und Gewerbezone (WG)

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

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

Artikel 12 Gewerbezone (GE)

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

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

³Die zulässigen Nutzungsmasse für die Wohn- und Gewerbezone sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

⁴Die Baubehörde kann grössere Gesamthöhen und Gebäudelängen gestatten, wenn eine entsprechende Gestaltung der Kuben, Gliederung der Fassaden und Bepflanzung dies in Rücksicht auf den Landschafts- und Ortsbildschutz gestatten.

Artikel 13 Tourismuszone (TZ)

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.

³Die Baubehörde legt die zulässigen Nutzungsmasse im Einzelfall fest.

Artikel 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

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.

³Die Baubehörde legt die zulässigen Nutzungsmasse im Einzelfall fest.

Artikel 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

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.

⁴Die Baubehörde legt die zulässigen Nutzungsmasse im Einzelfall fest.

Artikel 16 Freihaltezone (FZ)

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 Verkehrsflächen (VF)

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

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

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

Artikel 18 Zone für Hafenanlagen (HA)

¹Die Zone für Hafenanlagen ist für die Erhaltung und den Betrieb der landseitigen Einrichtungen vorgesehen.

²Zugelassen sind Bauten und Anlagen wie Fuss- und Fahrwege, Parkieranlagen, Trockenliegeplätze, kleiner Gastronomiebetrieb, sanitäre Anlagen sowie weitere für den Hafenbetrieb notwendige Bauten und Anlagen.

³Wohnungen für das Betriebspersonal sind zulässig.

⁴Die Bauten und Anlagen haben sich gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzu-fügen.

Artikel 19 Vertragliche Bauverpflichtung

Um die Verfügbarkeit von Bauland sicherzustellen oder zu steigern, kann der Gemeinderat mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern Verträge abschliessen, in denen von den Bestimmungen des Artikels 45a PBG abgewichen werden darf.

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

Artikel 20 Arten

Als Nichtbauzonen gelten die Landwirtschaftszonen und die Reservezonen.

Artikel 21 Landwirtschaftszone (L)

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

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

³Bauten 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.

⁴Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der benachbarten Zone.

Artikel 22 Reservezone (RZ)

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 Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen erfüllen und eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigen.

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

Artikel 23 Arten

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

- a) Schutzzonen;
- b) Gefahrenzonen (GR);
- c) Gewässerraumzonen (GR);
- d) Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht.

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. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften für die betreffende Schutzzone.

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

Artikel 25 b) Lokale Naturschutzzonen (NSI)

¹Die lokalen Naturschutzzonen bezweckt, besonders empfindliche Lebensräume von Pflanzen und Tieren zu schützen, zu erhalten und in einen möglichst natürlichen Zustand zu überführen.

²Nutzungen, die diesem Zweck zuwiderlaufen, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt Folgendes:

- a) Terrainveränderungen (wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau, Materialablagerung) sowie Entwässerungen sind unzulässig.
- b) Neubauten sowie Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen, die weitergehen als die Besitzstandsgarantie, sind nur zulässig, wenn sie zur Bewirtschaftung der geschützten Lebensräume notwendig sind und im Übrigen den Bestimmungen der BZO entsprechen.

³Die lokalen Naturschutzzonen sind mit den Schutzziele sowie mit den Schutz- und Pflegemassnahmen im Anhang 4 enthalten. Dieser ist Bestandteil der BZO.

Artikel 26 c) Lokale Landschaftsschutzzone (LSI)

¹Die lokale Landschaftsschutzzone überlagert eine Grundnutzung und bezweckt, schöne, typische, vielfältige und naturkundlich wertvolle Landschaften, die auch als strukturreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen wichtig sind, zu erhalten.

²Nutzungen, die diesem Zweck zuwiderlaufen, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt Folgendes:

- a) Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen von Absatz 1 und 2 erlaubt.
- b) Neubauten sowie Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen, die weitergehen als die Besitzstandsgarantie, sind nur zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und im Übrigen den Bestimmungen der BZO entsprechen.

³Die lokalen Landschaftsschutzzonen sind mit den Schutzziele sowie mit den Schutz- und Pflegemassnahmen im Anhang 5 enthalten. Dieser ist Bestandteil der BZO.

Artikel 27 d) Gemeinsame Bestimmungen für die NSI und die LSI

Der Gemeinderat ist ermächtigt, für Gebiete in den Natur- und Landschaftsschutzzonen mit den betroffenen Grundeigentümern Verträge abzuschliessen, die von den Bestimmungen über diese Zonen abweichen. Vorausgesetzt ist, dass diese Verträge dem Schutzziel gemäss Anhang 4 bzw. 5 sowie dem Zweck der Zone entsprechen.

Artikel 28 e) Schutzwürdige lokale Einzelobjekte

¹Die Schutzwürdigkeit lokaler Einzelobjekte beurteilt sich nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz (KNHG)⁸, insbesondere nach dessen Artikel 4 Absatz 2.

²Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Schutzverfügungen, soweit er zuständig ist und sofern er das angestrebte Schutzziel nicht auf vertraglichem Weg erreichen kann. Die Schutzverfügung hat das Schutzziel und die Schutzmassnahmen zu bestimmen.

³Der Gemeinderat führt eine Liste der lokalen Einzelobjekte, die er als schutzwürdig betrachtet. Er orientiert sich dabei am kantonalen Schutzinventar des Regierungsrats. Artikel 18 Absatz 1 KNHG ist sinngemäss anzuwenden. Jedermann kann die Liste des Gemeinderats bei der Gemeindekanzlei einsehen.

⁴Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten lokalen Einzelobjekten sind so zu gestalten, dass sie das betroffene Schutzobjekt nicht beeinträchtigen.

Artikel 29 Gefahrenzonen (GR)

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.

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.

⁸ RB 10.5101

Artikel 30 Gewässerraumzone (GR)

Die Gewässerraumzone und deren Nutzung richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts und des Reglements zum PBG (RPBG)⁹.

Artikel 31 Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht

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).

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

³Im Übrigen gelten für die Ausarbeitung von Quartier- oder Quartiergestaltungsplänen die Richtlinien im Anhang 2.

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen und Störfallbereich**

Artikel 32 Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

¹Der Nutzungsplan bestimmt für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung (LSV)¹⁰. Diese Zuordnung ist im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

²In Gebieten, die im Nutzungsplan als lärmvorbelastete Gebiete bezeichnet sind, gilt die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe.

Artikel 33 Konsultationsbereich Störfall

¹Bei Neubauten, die im Konsultationsbereich Störfall von stationären Betrieben liegen, sind vor dem Baubewilligungsverfahren risikotechnische Abklärungen vorzunehmen.

²Bei Bauten, die im Konsultationsbereich Störfall der SBB-Strecke liegen, können sicherheitstechnische Massnahmen (z.B. Fluchtwege von SBB-Trasse weg, Garagen und Parkplätze als Pufferzonen, höhere statische und/oder brandschutztechnische Anforderungen usw.) vom Amt für Umweltschutz im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verlangt werden.

³Der Konsultationsbereich Störfall ist im Nutzungsplan bezeichnet.

6. Abschnitt: **Verfahren**

Artikel 34

Das Nutzungsplanverfahren richtet sich nach dem PBG.

⁹ RB 40.1115

¹⁰ 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. 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 36 Ergänzende Bestimmungen zu Sondernutzungsplänen

¹Quartierpläne oder Quartiergestaltungspläne, die die betroffenen Grundeigentümer dem Gemeinderat beantragen, müssen folgende Mindestarealfläche aufweisen:

- a) in der Kernzone: 2000 m²
- b) in den übrigen Bauzonen: 3000 m²

²Rechtskräftige Sondernutzungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

³Die Grundeigentümer, deren Gebiet in einen Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan einbezogen ist, tragen die Kosten der Planung. Massgebend ist deren Anteil am erfassten Gebiet.

⁴Die Baubehörde erlässt Richtlinien, die die einzureichenden Unterlagen für einen Quartierplan und einen Quartiergestaltungsplan nennen. Sie kann nötigenfalls zusätzliche Unterlagen und Modelle verlangen.

5. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 37 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 38 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 Absturzsicherung in Gebäuden und deren Umgebung.

Artikel 39 Sicherheit und Wohnhygiene

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen, namentlich was die Sicherheit und die Gesundheit betrifft.

Artikel 40 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 über hindernisfreies Bauen entsprechen.

²Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer gesamten Nutzungsfläche von mindestens 500 m³ gemäss Artikel 80 Absatz 3 PBG sind so zu gestalten, dass sie mit zumutbarem Aufwand den Anforderungen der SIA-Norm über hindernisfreies Bauen angepasst werden können.

³Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

Artikel 41 Dachgestaltung

¹Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Materialien und Farben anzupassen.

²Flachdächer sind grundsätzlich nur bei Kleinbauten und bei Attikageschossen gestattet. Die Gemeindebaubehörde kann andere Dachformen bewilligen, wenn sich diese gut der baulichen und landschaftlichen Umgebung anpassen.

³Das Dach muss in üblicher Weise über die Fassade hinausragen (Vordach).

⁴Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen in der Regel höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen und an der Giebelseite nicht direkt in Erscheinung treten.

Artikel 42 Aussenantennen

Pro Gebäude ist in der Regel nur eine Aussenantenne gestattet. Für Gebäudegruppen und Gesamtüberbauungen sind möglichst Gemeinschaftsantennen zu erstellen.

Artikel 43 Abstellräume und Containerplätze

¹In Wohnbauten sind wohnungszugehörige Abstellräume und allgemeine Einstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen im Bereiche des Haus- oder Kellerzugangs vorzusehen.

²Für Kehrriechsäcke oder Container sind in deren näheren Umgebung auf privatem Grund Abstellmöglichkeiten einzurichten.

Artikel 44 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

¹Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass für das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.

²Bauten und Anlagen haben sich namentlich hinsichtlich Baustil, Proportionen und Bau- und Umgebungsgestaltung dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und dessen Schönheit und Eigenart zu wahren; Insbesondere sind Grün- und Freiflächen auszuscheiden.

³Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für Reklamen, Anschriften, Antennen, Bemalungen und dergleichen.

2. Unterabschnitt: Spielplätze und Abstellplätze

Artikel 45 Spielplätze

¹Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen mit sechs und mehr Wohneinheiten sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe der Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und zu erhalten.

²Die Spielplatzfläche muss 15 m² pro Wohneinheit, mindestens aber 90 m² betragen. Sie ist abseits vom Verkehr anzulegen.

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

⁴Die Ersatzabgabe beträgt 50 Franken pro fehlendem Quadratmeter. Dieser Betrag ist laufend dem Zürcher Baukostenindex anzupassen und für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

Artikel 46 Abstellplätze a) Grundsatz

¹Sind die Voraussetzungen nach Artikel 85 PBG erfüllt, muss die Bauherrschaft die erforderlichen Abstellplätze erstellen und dauernd erhalten. Massgeblich ist die Nutzungsart, die mit dem Bauentscheid bewilligt worden ist.

²Bei 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.

Artikel 47 b) Anzahl Abstellplätze

¹Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach den folgenden Richtlinien:

- | | |
|--|--|
| a) für Wohnbauten: | – 1 Parkplatz für jede Wohneinheit mit bis zu 3 ½ Zimmern |
| | – 1.5 Parkplätze für jede Wohneinheit mit 4 und mehr Zimmern |
| b) für Geschäfts- und Verwaltungsbauten: | nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des Publikumsandrangs |
| c) für Hotels: | 1 Platz pro 4 Betten; |
| d) für Restaurationsbetriebe: | 1 Platz pro 4 - 5 Sitzplätze |
| e) für Gewerbebetriebe: | 1 Platz pro 4 - 5 Angestellte. |

²Im Rahmen dieser Richtlinien verfügt die Baubehörde die massgebliche Zahl der Pflichtparkplätze mit der Baubewilligung.

Artikel 48 c) Ersatzabgabe

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

²Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz beträgt Fr. 8'000.-. Dieser Betrag ist laufend dem Zürcher Baukostenindex anzupassen und für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

3. Unterabschnitt: Umgebungsgestaltung

Artikel 49 Grundsatz

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

²Die Baubehörde kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

3. Abschnitt: **Abstandsvorschriften**

1. Unterabschnitt: Grenzabstand

Artikel 50 Grundsatz

¹Der Grenzabstand bemisst sich nach dem RPBG¹¹.

²Er beträgt in allen Zonen 3,0 m, sofern die besonderen Vorschriften nichts anderes bestimmen.

Artikel 51 Mehrlängenzuschlag

¹Überschreitet die Gebäudelänge 20 m, erhöht sich der Grenzabstand für jeden zusätzlichen Meter um 30 cm, höchstens aber um insgesamt 3,0 m.

²Der Mehrlängenzuschlag entfällt:

- a) innerhalb der Gewerbezone;
- b) an Hanglagen mit über 30% Terrainneigung;
- c) wo die BZO dazu eine besondere Regelung enthält.

¹¹ RB 40.1115

Artikel 52 Mehrhöhenzuschlag

Überschreitet die geplante Baute oder Anlage die Gesamthöhe, die nach Anhang 1 zur BZO zulässig ist, hat die Baubehörde mit der Ausnahmegewilligung einen verhältnismässigen Mehrhöhenzuschlag zum Grenzabstand zu verfügen.

Artikel 53 Verminderter Grenzabstand
a) bei An-, Klein- und Kleinstbauten

Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand 2,0 m, bei Kleinstbauten 1,0 m.

Artikel 54 b) bei unterirdischen Bauten

Bei unterirdischen Bauten beträgt der Grenzabstand 1,0 m.

Artikel 55 c) bei vorspringenden Gebäudeteilen

¹Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Grenzabstand hineinragen.

²Wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen das gebieten, kann die Baubehörde bei vorspringenden Gebäudeteilen einen angemessenen Grenzabstand verfügen.

³Ragen vorspringende Gebäudeteile 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.

2. Unterabschnitt: Gebäudeabstand

Artikel 56 Hinweis auf das kantonale Recht

¹Der Gebäudeabstand richtet sich nach dem kantonalen Recht, insbesondere nach Artikel 14 RPBG¹².

²Die vom Regierungsrat verbindlich erklärten Brandschutznormen sind in jedem Fall einzuhalten.

3. Unterabschnitt: Änderung durch private Vereinbarung

Artikel 57 Voraussetzungen

¹Der Grenz- und der Gebäudeabstand können auf schriftlichen Antrag der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und mit Zustimmung der Baubehörde herabgesetzt oder aufgehoben werden, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

¹² RB 40.1115

²Der privatrechtliche Grenzabstand von einem Meter nach Artikel 73 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG/ZGB)¹³ bleibt vorbehalten.

4. Unterabschnitt: Abstand gegenüber Gewässern, Verkehrsflächen und Wald

Artikel 58 Hinweis auf das kantonale Recht

Die Abstandsvorschriften gegenüber Fliessgewässern, öffentlichen Verkehrsflächen, gegenüber dem Wald und dem See richten sich nach Artikel 91 ff. PBG und nach dem RPBG. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Gewässerraum.

4. Abschnitt: **Baubegriffe und Messweisen**

Artikel 59 Hinweis auf das kantonale Recht

Die Baubegriffe und die Messweisen richten sich nach der IVHB¹⁴ und nach dem RPBG¹⁵ sowie nach den zulässigen Massen gemäss BZO. Diese sind im Anhang 3 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

5. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

1. Unterabschnitt: Geschosse, Höhe und Länge

Artikel 60 Vollgeschosse

¹Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter- Dach- und Attikageschosse.

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

³Unter-, Dach- und Attikageschosse werden als Vollgeschosse angerechnet, sofern sie die Masse übersteigen, die dafür im Anhang 3 vorgegeben sind.

Artikel 61 Gesamthöhe

¹Die zulässige Gesamthöhe wird im Anhang 1 zur BZO für jede Zone gesondert festgelegt. Der Anhang 1 ist Bestandteil der BZO.

²In diesem Rahmen sind neben den zulässigen Vollgeschossen je ein Dachgeschoss bzw. ein Attikageschoss und ein Untergeschoss erlaubt, wenn diese die hierfür bestimmten Masse gemäss Anhang 3 einhalten.

Artikel 62 Gebäudelänge

Die zulässige Gebäudelänge wird im Anhang 1 zur BZO für jede Zone gesondert festgelegt. Der Anhang 1 ist Bestandteil der BZO.

¹³ RB 9.2111

¹⁴ RB 40.1117

¹⁵ RB 40.1115

2. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer

Artikel 62a 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 62b Anrechenbare Geschossflächen

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

Artikel 62c 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 62d 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) Abstellfläche für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen;

- i) die Teilfläche in Räumen mit Dachschräge sowie Estrichen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt;
- j) die Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 25 cm und bei den bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, soweit sie für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist;
- k) Wintergärten und Windfänge bis zu 10 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung, soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen und nicht beheizt sind. Für lärmschutzbedingte Wintergärten kann diese Fläche bis 15 Prozent erhöht werden;
- l) Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte offene Erdgeschoss-hallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- m) offene rück- und vorspringende Balkone.

Artikel 62e 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.

Artikel 63 Ausnützungspflicht

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

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.

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. Sollen solche Anlagen längs öffentlicher Strasse, Plätze und Wege erstellt werden, gilt die Bewilligungspflicht bereits für eine Höhe ab 0.50 m. Reine Weidehäge sind davon ausgenommen;
- e) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- f) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- g) Antennen, Parabolspiegel, 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 67 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

¹Keiner Baubewilligung bedürfen die Tatbestände, die in Artikel 101 PBG und Artikel 18a RPG¹⁶ 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;
- f) in der Bau- und Landwirtschaftszone auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen.

Artikel 68 Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 67 Absatz 2 Buchstabe d, e und f 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.

²Wer bauliche Massnahmen verwirklichen will, hat der Baubehörde ein Baugesuch einzureichen.

¹⁶ SR 700

³Die Baubehörde erlässt Richtlinien, die die erforderlichen Angaben und Unterlagen zu einem Baugesuch bezeichnen.

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.

8. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

Artikel 72 Baukontrolle

¹Die Baukontrolle richtet sich nach Artikel 115 PBG.

²Die Bauherrschaft hat der Baubehörde rechtzeitig und vorgängig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden,

³Die Meldepflicht umfasst mindestens;

- a) den Baubeginn;
- b) die Erstellung des Schnurgerüsts;
- c) die Fertigstellung des Rohbaus und der Feuerungsanlagen vor den Verputzarbeiten; und
- d) die Bauvollendung.

Artikel 73 Baupolizeiliche Massnahmen

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

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

Artikel 74 Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (VRPV)¹⁷ anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

¹⁷ RB 2.2345

Artikel 75 Kosten und Gebühren

¹Wer eine Verfügung beantragt oder veranlasst, trägt die damit verbundenen amtlichen Kosten 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 Gebührenverordnung (GBV)¹⁸ und dem kantonalen Gebührenreglement (GBR)¹⁹.

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

Artikel 76 Strafen

Strafen richten sich nach Artikel 120 PBG.

10. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 77 Hängige Baugesuche

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

Artikel 78 Besitzstandsgarantie

¹Bestehende 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.

²Bestehende 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 79 Aufhebung bisherigen Rechts

Es werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Sisikon vom 3. Dezember 2001;
- b) die Sonderbauvorschriften «Unterdorf» vom 6. März 1995.

¹⁸ RB 3.2512

¹⁹ RB 3.2521

Artikel 80 Genehmigung und Inkrafttreten

¹Die vorliegende BZO ist erst gültig, wenn der Regierungsrat sie genehmigt hat²⁰.

²Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann die BZO und der revidierte Nutzungsplan in Kraft treten²¹.

Im Namen der Einwohnergemeinde Sisikon
Der Präsident: Timotheus Abegg
Die Gemeindegeschreiberin: Ursula Habegger

Anhänge

- Masse der baulichen und betrieblichen Nutzung (Anhang 1)
- Richtlinien zu den Quartier- oder Quartiergestaltungsplänen (Anhang 2)
- Begriffe, Messweisen und zulässige Masse gemäss RPBG (Anhang 3)
- Naturschutzzonen mit Schutzziel und Schutzmassnahmen (Anhang 4)
- Landschaftsschutzzonen mit Schutzziel und Schutzmassnahmen (Anhang 5)
- Nationale und regionale Natur- und Kulturobjekte zur Information (Anhang 6)
- Nationale und regionale historische Verkehrswege zur Information (Anhang 7)
- regionale archäologische Zone zur Information (Anhang 8)

Beilage

- Inhaltsverzeichnis zur BZO

²⁰ vom Regierungsrat genehmigt am 28. Mai 2019

²¹ vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am 01. Mai 2020

Masse der baulichen und betrieblichen Nutzung

Zone	Vollgeschoss	Gesamthöhe	Gebäude- länge	Mindest- ausnützung- ziffer	Empfindlich- keitsstufe (ES)
K	3	14 m	20 m	0.2	III
W	2	10 m	20 m	0.2	II
WU	2	10 m	20 m	0.2	II
WG	3	13 m	25 m	0.2	III
GE	Verfügung im Einzelfall	13 m	30 m	0.1	III
TZ	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
SF	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
OE	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	II
LZ	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III

Richtlinien zu den Quartier- oder Quartiergestaltungsplänen

Mattenfeld	
Verbindliche Fusswegverbindung	Im Rahmen des Gestaltungsplanes muss die Fusswegverbindung zwischen dem Bootshafen (Parz. 149) und dem Badeweg (Parz. 5) aufgezeigt werden.
Erschliessung	Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist aufzuzeigen, wie die ganze Parzelle 1 erschlossen werden kann, falls in Zukunft der Bedarf an zusätzlichem Bauland vorhanden ist.

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

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

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

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

2. Gebäude

2.1 Gebäude

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

2.2 Kleinbauten

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

Kleinbauten dürfen höchstens eine Gesamthöhe von 3,0 m, eine maximale Firsthöhe von 5,0 m und eine Grundfläche von höchstens 45 m² aufweisen.

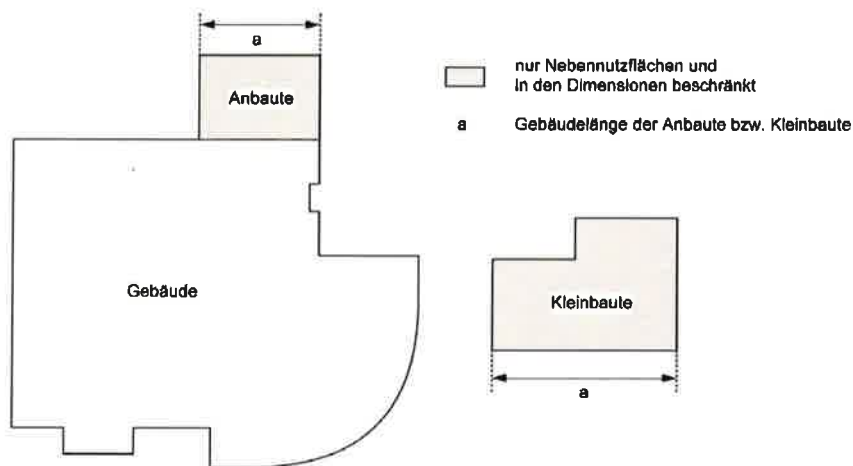
2.2.1 Kleinstbauten

Kleinstbauten dürfen höchstens eine Gesamthöhe von 3,0 m und eine Grundfläche von höchstens 10 m² aufweisen.

2.3 Anbauten

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

Anbauten dürfen höchstens eine Gesamthöhe von 3,0 m, eine maximale Firsthöhe von 5,0 m und eine Grundfläche von höchstens 45 m² aufweisen.



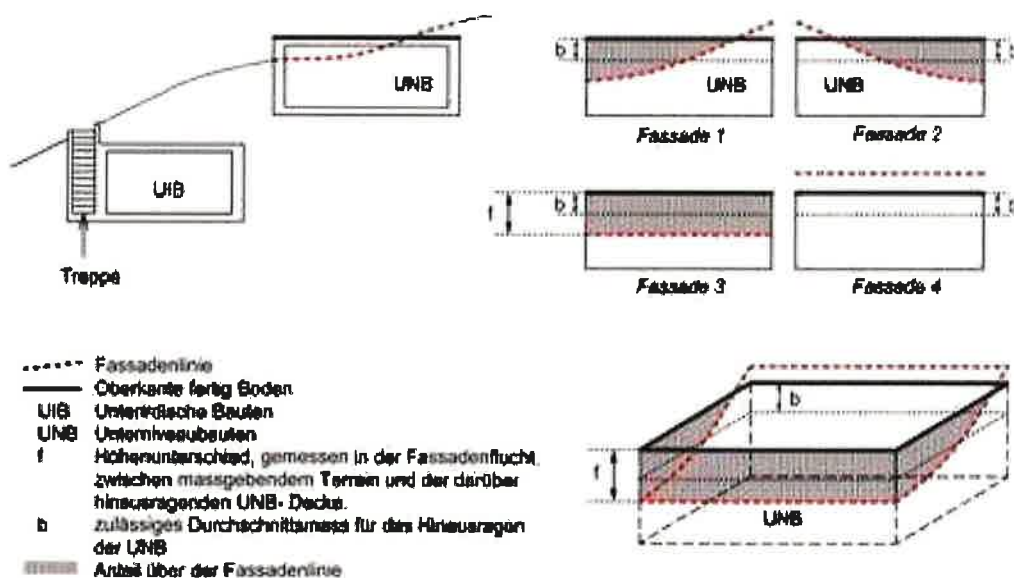
2.4 Unterirdische Bauten

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

2.5 Unterniveaubauten

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

Unterniveaubauten dürfen im Durchschnitt höchstens 1,0 m und absolut höchstens 1,5 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

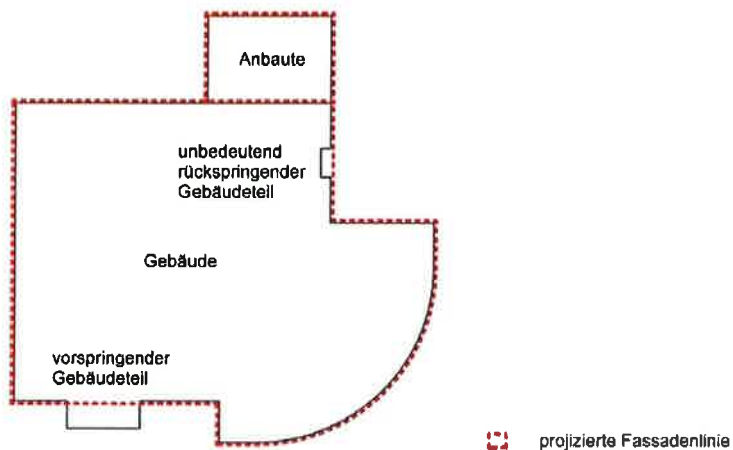
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

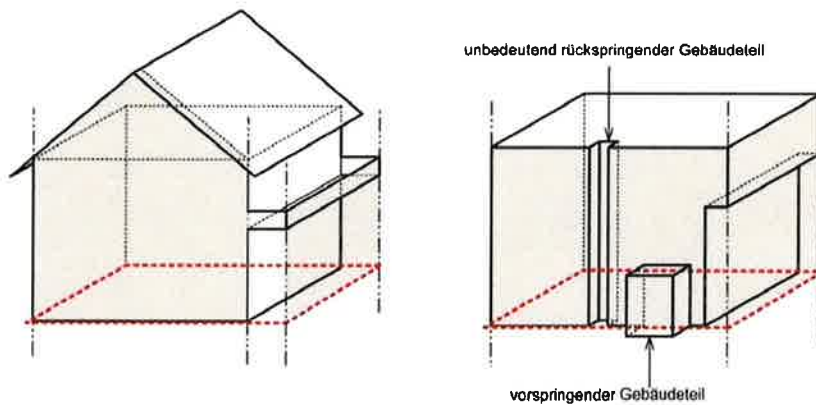
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

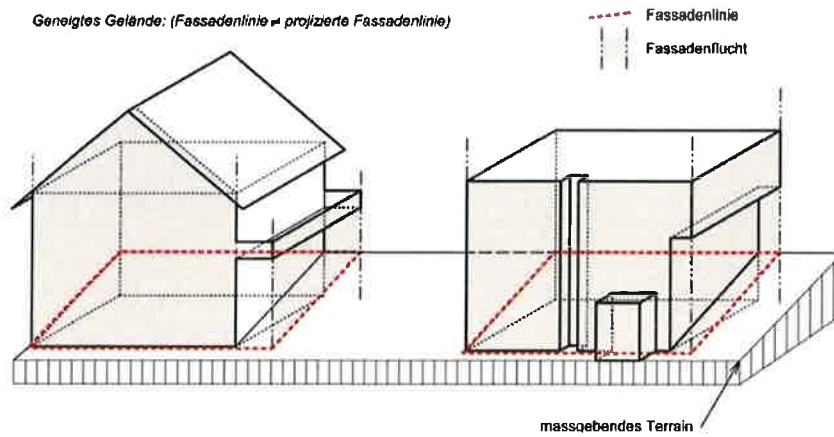
3.3 Projizierte Fassadenlinie

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



Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



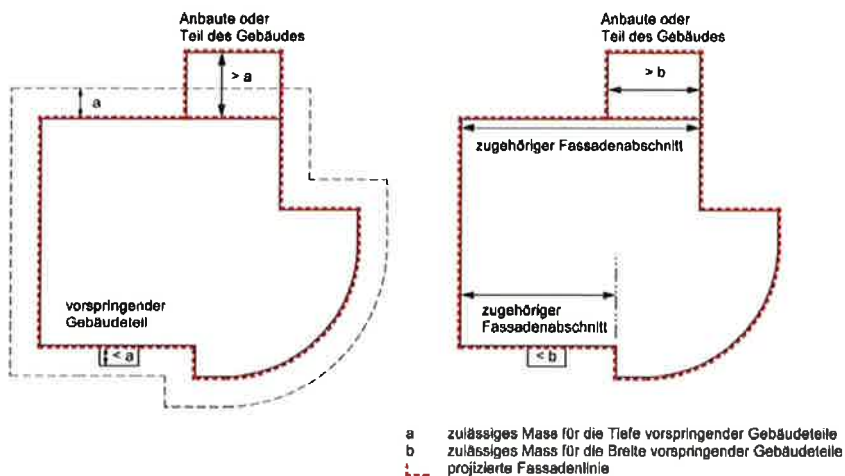


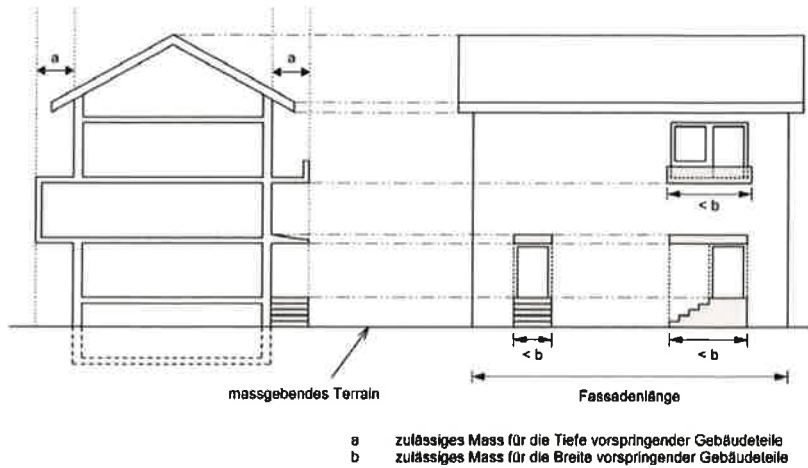
3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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

Als vorspringende Gebäudeteile gelten:

- Gebäudeteile, wenn sie höchstens 1,5 m tief und 3,0 m breit sind;
- Dachvorsprünge (einschliesslich der Dachrinne), wenn sie höchstens um 1,2 m über die Fassadenflucht hinausragen.

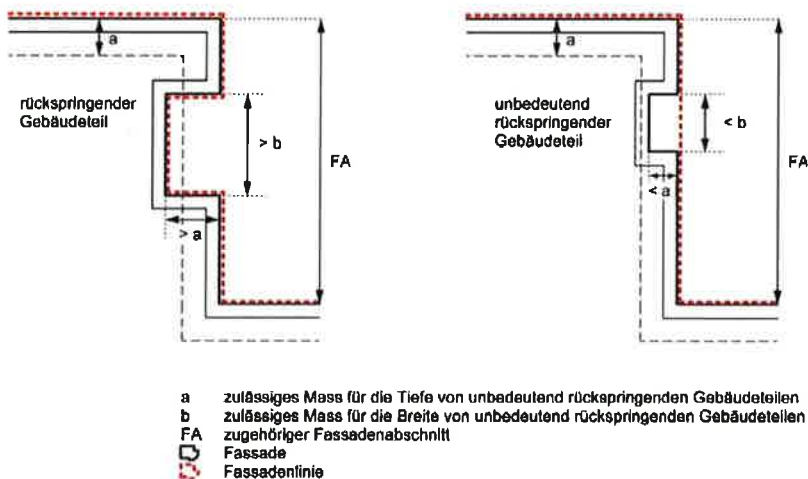




3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Gebäudeteile gelten als unbedeutend rückspringende Gebäudeteile, wenn sie höchstens 1,5 m tief und 3,0 m breit sind.



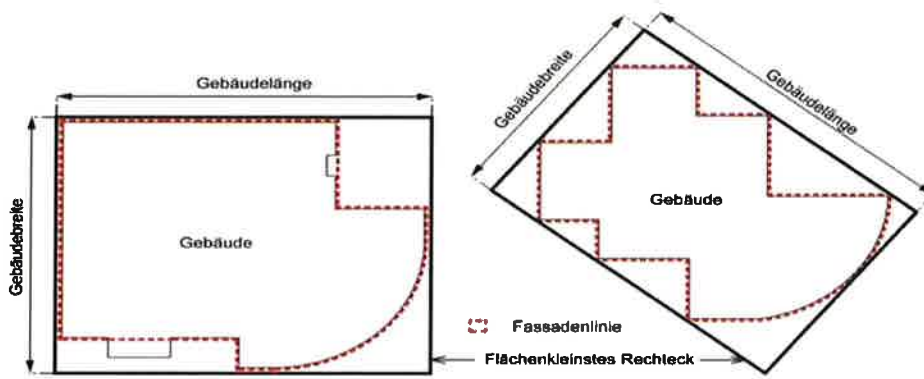
4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

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

4.2 Gebäudebreite

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

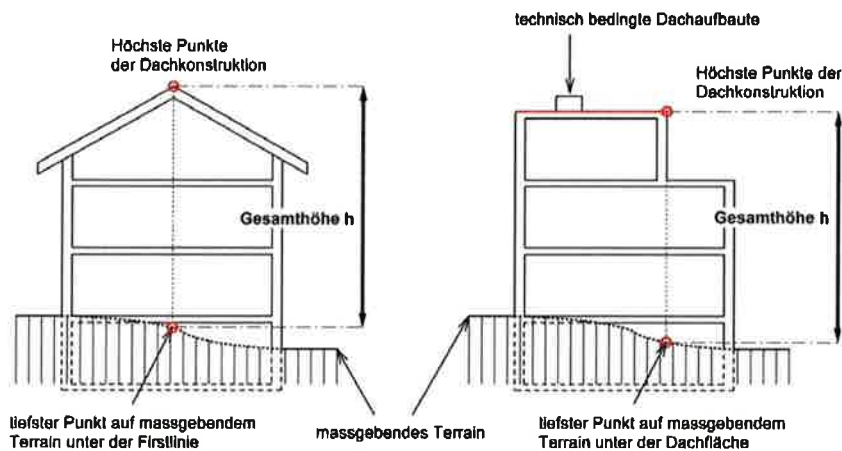


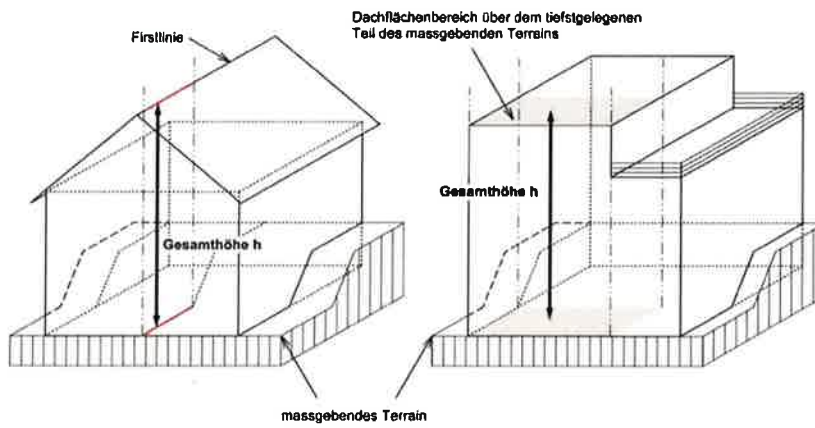
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

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

Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen usw., dürfen die zulässige Gesamthöhe um höchstens 2,0 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.

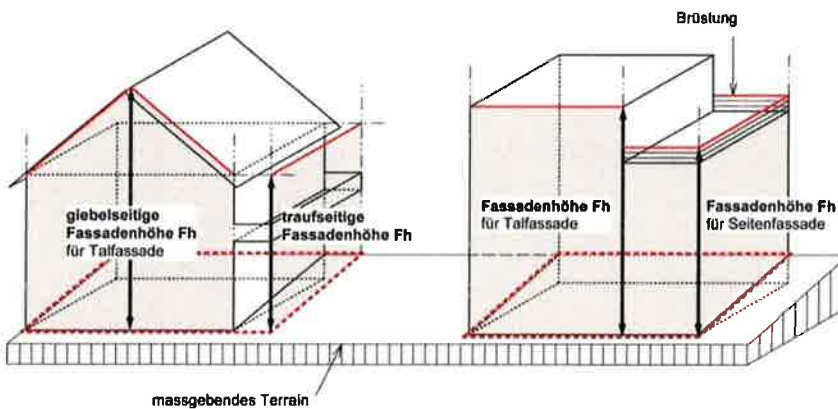


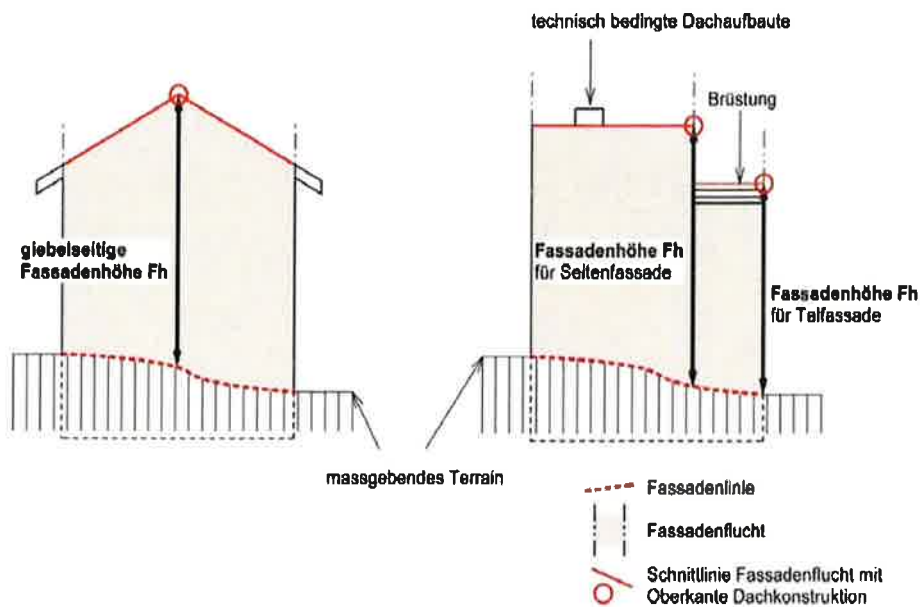


5.2 Fassadenhöhe

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

Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen usw., dürfen die zulässige Gesamthöhe um höchstens 2,0 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.

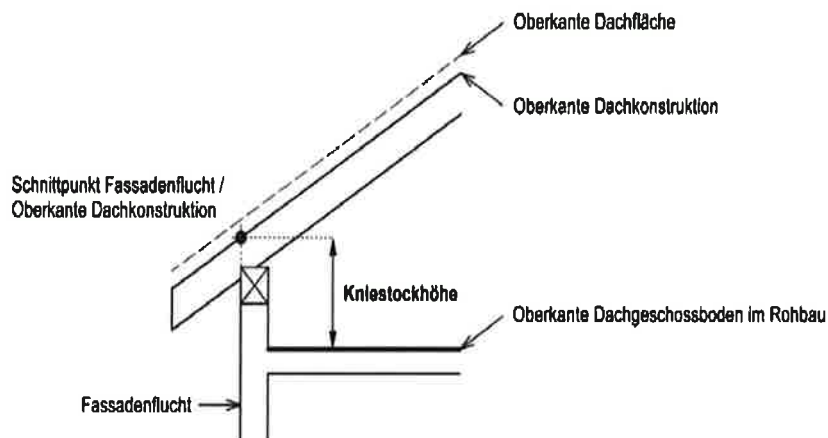




5.3 Kniestockhöhe

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

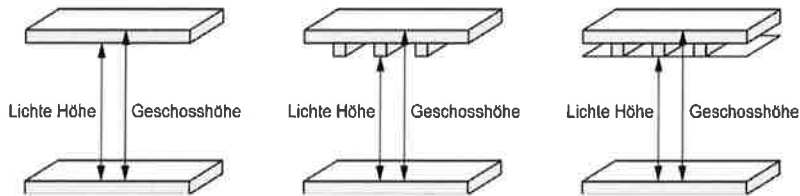
Die Kniestockhöhe beträgt höchstens 1,2 m. Für asymmetrische Giebdächer und für Pultdächer beträgt die kleine Kniestockhöhe 1,2 m und die grosse 3,0 m.



5.4 Lichte Höhe

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

Die lichte Höhe beträgt für Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder Schlafen dienen, mindestens 2,3 m. In solchen Räumen mit Dachschrägen muss sie auf mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche eingehalten werden.



5.5 Geschosshöhe

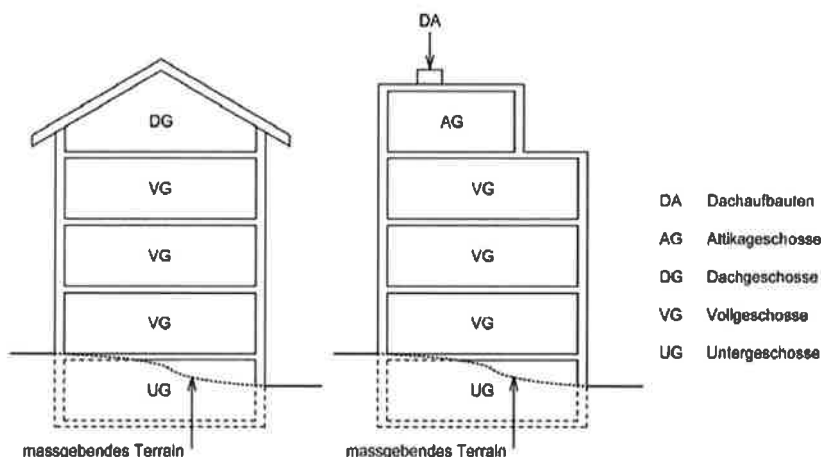
Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

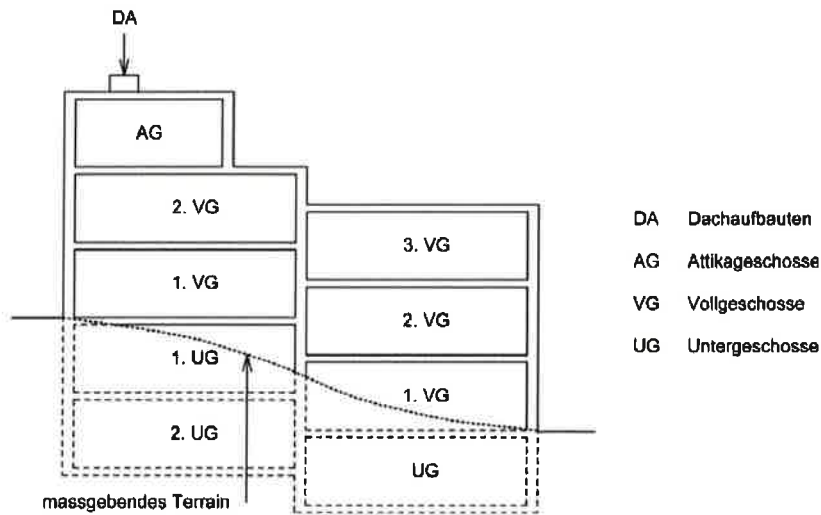
6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

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

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





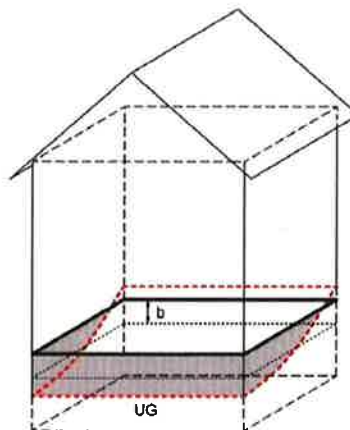
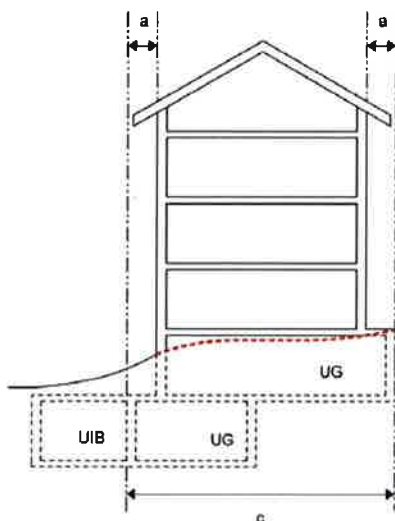
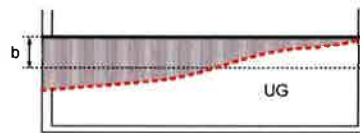
6.2 Untergeschosse

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

Untergeschosse dürfen höchstens um folgende Masse über die Fassadenlinie hinausragen:

- a) im ebenen oder flachgeneigten Baugelände: 1,5 m
- b) im stärker geneigten Baugelände: bergseitig: 0,3 m; talseitig: 2,7 m

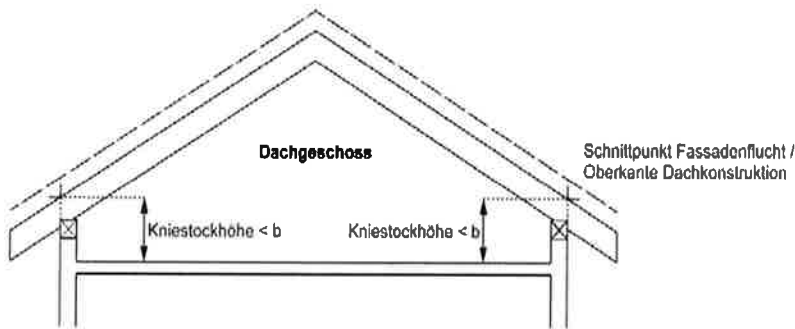
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Bauteile



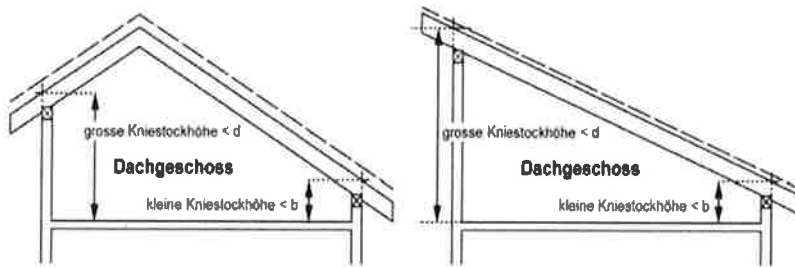
6.3 Dachgeschosse

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

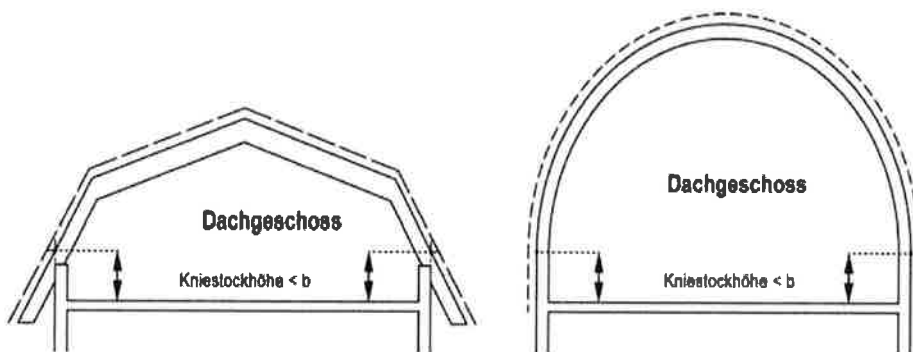
Die zulässige Kniestockhöhe richtet sich nach den Massen gemäss Ziffer 5.3 hievor.



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



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

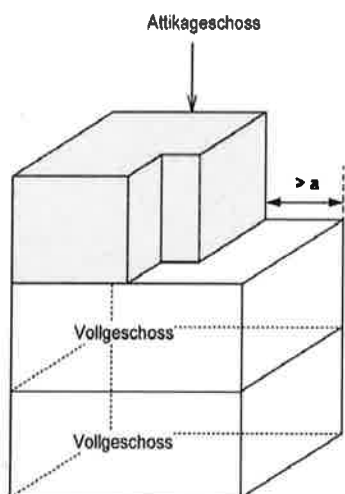


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

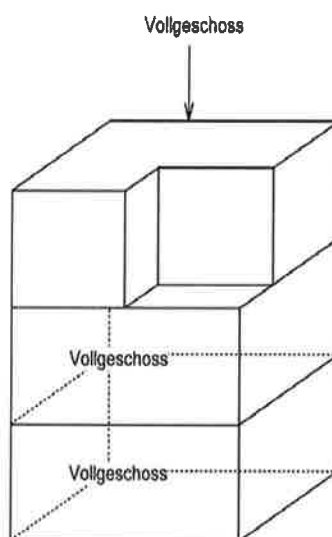
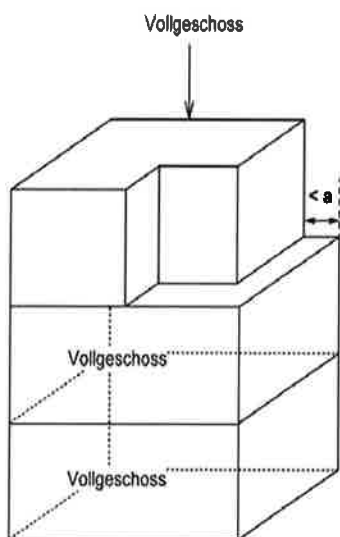
6.4 Attikageschosse

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

Attikageschosse müssen auf mindestens einer Seite gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss mit einem 45-Grad-Winkel ab der Oberkante dieses Vollgeschosses zurückversetzt sein.



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



7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

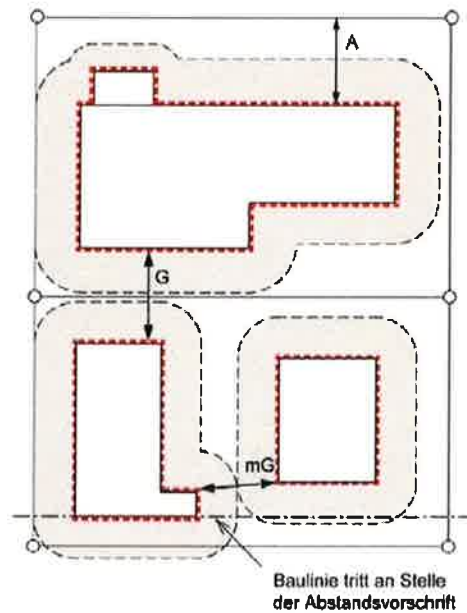
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

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

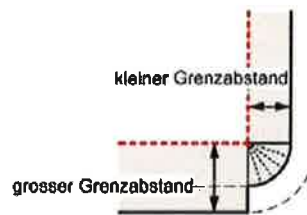
7.3 Baulinien

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



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

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

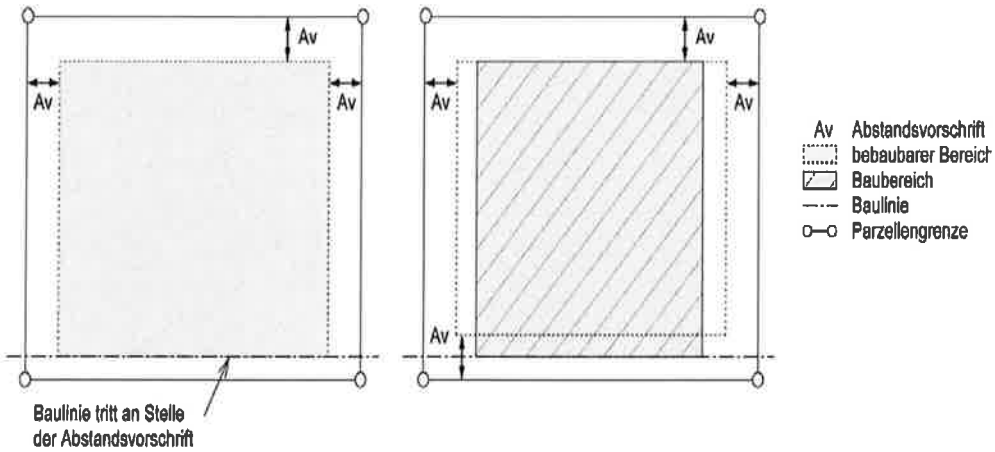
Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

7.4 Baubereich

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



Naturschutzzonen

Objekt-Nr.	Flurname	Objekttyp	Schutzziel	Schutz- und Pflegemassnahmen	Inventar-Nr.	Einstufung
NS 01	Alpersee	Amphibienlaich- gebiet			NS.1217.01	national
NS 02	Hell	Trockenwiese			NS.1217.02	national
NS 03	Axenrüti	Trockenwiese			NS.1217.03	national
NS 04	Bluttstöckli	Trockenwiese			NS.1217.04	national
NS 05	Butzenstock / Holzerstock	Föhrenwald			NS.1217.05	regional
NS 06	Hell	Trockenwiese			NS.1217.06	regional
NS 07	Axenrüti	Trockenwiese			NS.1217.07	regional
NS 08	Lidernen	Geologisches Objekt (Karrenfelder)			NS.1217.08	regional

NS 09	Usser Tellen	Extensive Trockenwiese mit Gebüsch, Einzelbäumen und Feldköpfen entlang Waldrand.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese mit Strukturelementen. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Erhalt der Strukturen (Felsköpfe und Feldgehölze). Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.09	lokal
NS 10	Weid oberhalb Axenmätteli	Extensive Trockenwiese mit Gebüsch und Einzelbäumen entlang Waldrand.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese mit Strukturelementen. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Erhalt der Strukturen (Feldgehölze). Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.10	lokal

NS 11	Weid nördlich Axenflue	Extensive Trockenwiese mit Gebüsch entlang Waldrand.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese mit Strukturelementen. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Erhalt der Strukturen (Feldgehölze). Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.11	lokal
NS 12	Riedberg oberhalb Zingel	Extensiv genutzte Trockenweide in Waldlichtung mit einzelnen Bäumen und Büschen.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenweide mit Strukturelementen. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Erhalt der Strukturen (Feldgehölze). Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Weidefläche. Farnbewuchs zurückdrängen. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.12	lokal

NS 13	Riedberg südwestlicher Teil	Extensive Trockenwiese mit Gebüsch entlang Waldrand.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese mit Strukturelementen. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Erhalt der Strukturen (Feldgehölze). Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.13	lokal
NS 14	Schwändi	Artenreiche, wenig intensiv genutzte Trockenwiese in Waldlichtung.	Aufwertung zu einer extensiven Trockenwiese. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.14	lokal
NS 15	Urmisrüti	Artenreiche, wenig intensiv genutzte Trockenwiese mit Feldgehölz in Waldlichtung.	Aufwertung zu einer extensiven Trockenwiese. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Erhalt des Feldgehölzes. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.15	lokal

NS 16	Schwandli	Extensive Trockenwiese mit Feldgehölzen entlang Waldrand.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese mit Strukturelementen. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Erhalt der Strukturen (Feldgehölze). Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.16	lokal
NS 17	Stalden	Extensive Trockenwiese entlang Waldrand.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.17	lokal
NS 18	Urmis	Extensive Trockenwiese/weide entlang Waldrand.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese/weide. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesen- /Weidefläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.18	lokal

NS 19	Urmis Waldlichtung	Extensive Trockenwiese in Waldlichtung.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.19	lokal
NS 20	Rotenbalm	Flachmoor in Muldenlage mit grossem Bestand an Schachtelhalm.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als Flachmoor.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Verzicht auf die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Vermeidung von Trittschäden.	NS.1217.20	lokal
NS 21	Ober Hüttli	Flachmoor in Muldenlage mit Bestand an Schnabelsegge und mit Amphibien- tümpeln.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als Flachmoor und als Amphibienlaich- gebiet. Erhalt des Schnabelseggen- bestandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Mähen der Riedfläche. Vermeidung von Trittschäden. Auszäunen des gesamten Flachmoores inkl. Amphibientümpel. Verlegung der bestehenden Tränkestelle für das Vieh. Offenhalten der Tümpel. Extensive Bewirtschaftung des Flachmoores und der angrenzenden Weideflächen ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.21	lokal

NS 22	Südlich Spilauhütten	Flachmoor mit Tümpel in Senke.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als Flachmoor. Erhalt der Wasserfläche.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Vermeidung von Trittschäden. Auszäunen des Flachmoores und der Wasserfläche. Mähen der Riedfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.22	lokal
NS 23	Südlich Mälchbödeli	Flachmoor mit Bestand an Scheuchzers Wollgras.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als Flachmoor.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Vermeidung von Trittschäden.	NS.1217.23	lokal
NS 24	Loch (nördlich Spilauer See)	Flachmoor mit Bestand an Fieberklee.	Erhaltung und Aufwertung des heutigen Zustandes als Flachmoor. Erhalt des Fieberklee- bestandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Vermeidung von Trittschäden. Auszäunen. Allenfalls Pfllegeschnitt.	NS.1217.24	lokal
NS 25	Südwestlich Alt Stafel	Flachmoor in Hanglage.	Erhaltung und Aufwertung des heutigen Zustandes als Flachmoor.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Vermeidung von Trittschäden. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden.	NS.1217.25	lokal

NS 26	Schibli	Extensive Trockenwiese in Waldlichtung.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.26	lokal
NS 27	Östlich Riedberg	Auengebiet entlang Riemenstaldherbach.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als Auengebiet mit der notwendigen Gewässer- und Geschiebedynamik.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Keine Nutzung mit Ausnahme von wasserbaulichen Eingriffen.	NS.1217.27	lokal
NS 28	Unter Axen (Unter Plattwald)	Extensive Trockenwiesen mit Gehölzstrukturen entlang Waldrand.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiesen mit Strukturelementen. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Erhalt der Strukturen (Feldgehölze). Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenflächen. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.28	lokal

NS 29	Unter Axen (Oberhalb Adams Rüti)	Extensive Trockenwiese (fast vollständig von Wald umgeben).	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.29	lokal
NS 30	Hohbiel	Extensive Trockenwiese in Waldlichtung.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.30	lokal
NS 31	Stafel	Extensive Trockenwiese/weide entlang Waldrand.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese/weide. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesen- /Weidefläche. Weitere Verbrachung stoppen. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.31	lokal

NS 32	Hell in Waldschneise	Extensive Trockenwiese entlang Waldrand.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Verbrachung stoppen. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.32	lokal
NS 33	Oberhalb Dorf	Extensive Trockenwiese entlang Waldrand mit Einzelbäumen. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenwiese mit Strukturelementen. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Offenhalten der Wiesenfläche. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.33	lokal
NS 34	Rüti	Extensive Trockenweide.	Erhaltung und Aufwertung des Zustandes als extensive Trockenweide. Förderung eines arten- und strukturreichen Waldrandes.	Keine Veränderung der Bodenoberfläche. Offenhalten der Wiesenfläche. Verbuschung stoppen und Auslichten. Extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düngemitteln und Bioziden. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Abschluss von Naturschutzverträgen.	NS.1217.34	lokal

NS 35	Herbizugegg und Grawegg	Geologisches Objekt			NS.1217.35	regional
NS 36	Buggi	Trockenwiese			NS.1217.36	regional

Landschaftsschutzzonen

Objekt-Nr.	Flurname	Objekttyp	Schutzziel	Schutz- und Pflegemassnahmen	Inventar-Nr.	Einstufung
LS 01	BLN-Gebiet Vierwaldstätter- see	BLN – Gebiet (Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung).	Erhalten des heutigen Landschaftsbildes mit all den vorkommenden naturräumlichen Strukturen. Vermeiden von störenden Bauten und Anlagen.		LS.1217.01	national
LS 02	östlich Riedberg	Landschaftsraum entlang Waldrand mit mehreren mit Gehölzen überwachsenen Lesesteinhaufen.	Erhalt der vorhandenen Stein- und Gehölzstrukturen und Naturwerte. Förderung eines arten- und struktureichen Waldrandes.	Bewahren des Landschaftscharakters. Wenig intensive Bewirtschaftung anstreben. Offenhalten der Wiesenflächen. Pflege der Sträucher und Bäume. Unterhalt der Lesesteinhaufen. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Eventuell Abschluss von Naturschutzverträgen.	LS.1217.02	lokal

LS 03	Alpler See – Butzenstock				LS.1217.03	regional
LS 05	Usser Tellen	Landschaftsraum mit vielen Felsköpfen, Trockenmauern und Gebüsch.	Erhalt der vorhandenen Stein- und Gehölzstrukturen und Naturwerte. Förderung eines arten- und struktureichen Waldrandes.	Bewahren des Landschaftscharakters. Extensive Bewirtschaftung anstreben. Offenhalten der Wiesenflächen. Pflege der Sträucher und Bäume. Unterhalt der Trockenmauern. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Eventuell Abschluss von Naturschutzverträgen.	LS.1217.05	lokal
LS 06	Twärrüti	Landschaftsraum mit mehreren Baumgruppen und Waldrandbuchten sowie extensiv genutzten Wiesenflächen in den Randzonen.	Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und Naturwerte. Förderung eines arten- und struktureichen Waldrandes.	Bewahren des Landschaftscharakters. Extensive Bewirtschaftung anstreben. Offenhalten der Wiesenflächen. Pflege der Sträucher und Bäume. Waldrandpflege in Absprache mit den Forstorganen. Eventuell Abschluss von Naturschutzverträgen.	LS.1217.06	lokal

Nationale und regionale Natur- und Kulturobjekte zur Information

Naturobjekte

ObjektNr.	Flurname	Objektyp	Inventar-Nr.	Einstufung
NO 01	Spilauer See	Gewässer	NO.1217.01	regional

Kulturobjekte

ObjektNr.	Flurname	Inventar-Nr.	Einstufung
KE 01	Tellskapelle bei der Tellsplatte	KE.1217.01	national
KE 02	Kirchturm der alten Pfarrkirche St. Aegidius	KE.1217.02	regional

Anhang 7

Nationale und regionale historische Verkehrswege zur Information

ObjektNr.	Flurname	Inventar-Nr.	Einstufung
KG 01	Axenstrasse auf dem Gemeindegebiet	KG.1217.01	national/regional
KG 03	Sisikon - Riemenstalden, über Riedberg, (Äbnet)	KG.1217.03	regional
KG 04	Sisikon - Mänzigried - Twärrüti - Buggi, (Äbnet)	KG.1217.04	regional

Anhang 8

Regionale archäologische Zone zur Information

ObjektNr.	Flurname	Inventar-Nr.	Einstufung
KG 02	Arch. Zone Alter Turm	KG.1217.02	regional

INHALTSÜBERSICHT

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

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 5 Gliederung des Gemeindegebiets

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 6 Arten

Artikel 7 Kernzone (K)

a) Grundsatz

Artikel 8 b) Ergänzende Bestimmungen

Artikel 9 Wohnzone (W)

Artikel 10 Wohnzone Unterdorf (WU)

Artikel 11 Wohn- und Gewerbezone (WG)

Artikel 12 Gewerbezone (GE)

Artikel 13 Tourismuszone (TZ)

Artikel 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

Artikel 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

Artikel 16 Freihaltezone (FZ)

Artikel 17 Verkehrsflächen (VF)

Artikel 18 Zone für Hafenanlagen

Artikel 19 Vertragliche Bauverpflichtung

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

Artikel 20 Arten

Artikel 21 Landwirtschaftszone (L)

Artikel 22 Reservezone (RZ)

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

Artikel 23 Arten

Artikel 24 Schutzzonen

a) Grundsatz

Artikel 25 b) Lokale Naturschutzzonen (NSI)

Artikel 26 c) Lokale Landschaftsschutzzone (LSI)

Artikel 27 d) Gemeinsame Bestimmungen für die NSI und die LSI

Artikel 28 e) Schutzwürdige lokale Einzelobjekte

- Artikel 29** Gefahrenzonen (GR)
Artikel 30 Gewässerraumzone (GR)
Artikel 31 Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen und Störfallbereich**

- Artikel 32** Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen
Artikel 33 Konsultationsbereich Störfall

6. Abschnitt: **Verfahren**

Artikel 34

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

- Artikel 35** Hinweis auf das PBG
Artikel 36 Ergänzende Bestimmungen zu Sondernutzungsplänen

5. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

- Artikel 37** Hinweis auf das PBG

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

1. Unterabschnitt: Baugestaltung

- Artikel 38** Stand der Technik
Artikel 39 Sicherheit und Wohnhygiene
Artikel 40 Hindernisfreies Bauen
Artikel 41 Dachgestaltung
Artikel 42 Aussenantennen
Artikel 43 Abstellräume und Containerplätze
Artikel 44 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

2. Unterabschnitt: Spielplätze und Abstellplätze

- Artikel 45** Spielplätze
Artikel 46 Abstellplätze
a) Grundsatz
Artikel 47 b) Anzahl Abstellplätze
Artikel 48 c) Ersatzabgabe

3. Unterabschnitt: Umgebungsgestaltung

- Artikel 49** Grundsatz

3. Abschnitt: Abstandsvorschriften

1. Unterabschnitt: Grenzabstand

- Artikel 50** Grundsatz
- Artikel 51** Mehrlängenzuschlag
- Artikel 52** Mehrhöhenzuschlag
- Artikel 53** Verminderter Grenzabstand
 - a) bei An-, Klein- und Kleinstbauten
 - b) bei unterirdischen Bauten
 - c) bei vorspringenden Gebäudeteilen

2. Unterabschnitt: Gebäudeabstand

- Artikel 56** Hinweis auf das kantonale Recht

3. Unterabschnitt: Änderung durch private Vereinbarung

- Artikel 57** Voraussetzungen

4. Unterabschnitt: Abstand gegenüber Gewässern, Verkehrsflächen und Wald

- Artikel 58** Hinweis auf das kantonale Recht

4. Abschnitt: **Baubegriffe und Messweisen**

- Artikel 59** Hinweis auf das kantonale Recht

5. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

1. Unterabschnitt: Geschosse, Höhe und Länge

- Artikel 60** Vollgeschosse
- Artikel 61** Gesamthöhe
- Artikel 62** Gebäudelänge

2. Unterabschnitt: Ausnutzungsziffer

- Artikel 62a** Begriff
- Artikel 62b** Anrechenbare Geschossflächen
- Artikel 62c** Wohn- und Arbeitsräume
- Artikel 62d** Nicht anrechenbare Geschossflächen
- Artikel 62e** Anrechenbare Grundstücksfläche
- Artikel 63** Ausnutzungspflicht

6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

- Artikel 64** Hinweis auf das PBG

7. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

- Artikel 65** Hinweis auf das PBG
- Artikel 66** Bewilligungspflicht
- Artikel 67** Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen
- Artikel 68** Meldepflicht
- Artikel 69** Bewilligungsverfahren

Artikel 70 Projektänderungen
Artikel 71 Formlose Anfrage

8. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

Artikel 72 Baukontrolle
Artikel 73 Baupolizeiliche Massnahmen

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

Artikel 74 Rechtspflege
Artikel 75 Kosten und Gebühren
Artikel 76 Strafen

10. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 77 Hängige Baugesuche
Artikel 78 Besitzstandsgarantie
Artikel 79 Aufhebung bisherigen Rechts
Artikel 80 Genehmigung und Inkrafttreten

Anhänge

- Masse der baulichen und betrieblichen Nutzung (Anhang 1)
- Richtlinien zu den Quartier- oder Quartiergestaltungsplänen (Anhang 2)
- Begriffe, Messweisen und zulässige Masse gemäss RPBG (Anhang 3)
- Naturschutzzonen mit Schutzziel und Schutzmassnahmen (Anhang 4)
- Landschaftsschutzzonen mit Schutzziel und Schutzmassnahmen (Anhang 5)
- Nationale und regionale Natur- und Kulturobjekte zur Information (Anhang 6)
- Nationale und regionale historische Verkehrswege zur Information (Anhang 7)
- regionale archäologische Zone zur Information (Anhang 8)