



EINWOHNERGEMEINDE
ERSTFELD

Bau- und Zonenordnung Erstfeld (BZO)

**Inkraftsetzung durch den
Einwohnergemeinderat Erstfeld
per 1. Juni 2017**

Genehmigt von der Einwohnergemeindeversammlung Erstfeld
am 16. März 2016

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Uri
am 4. April 2017

BAU- UND ZONENORDNUNG ERSTFELD (BZO)

Die Gemeindeversammlung Erstfeld,

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 Erstfeld. 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 Reglement des Regierungsrats zum PBG⁶.

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 genehmigt den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.

¹ RB 40.1111

² KV, RB 1.1101

³ Im Anhang zum RPBG (RB 40.1115) enthalten

⁴ RB 70.1811

⁵ RB 40.1111

⁶ RB 40.1115

Artikel 4 Gemeinderat

¹Der Gemeinderat erfüllt die Aufgaben, die ihm die BZO ausdrücklich überträgt.

²Er übt die Aufsicht über die Baukommission aus und ist Beschwerdeinstanz gegenüber Verfügungen der Baukommission, sofern die Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege⁷ nichts anderes bestimmt.

Artikel 5 Baukommission a) Zusammensetzung und Wahl

¹Die Gemeindeversammlung wählt die Baukommission der Gemeinde.

²Die Baukommission besteht aus dem Präsidium und vier Mitgliedern. Die Bauabteilung übernimmt das Sekretariat. Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.

Artikel 6 b) Aufgaben

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

²Die Baukommission bestimmt eine Fachinstanz, die sie in architektonischen und ortsbaulichen Fragen berät und Bauvorhaben sowie Planungen beurteilt. Sie zieht die Fachinstanz bei insbesondere bei Planungen und Projekten in den Kernzonen und in der Zone für Ortsbildschutz sowie bei Fragen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege.

³Sie kann weitere 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 Baukommission im Einzelfall verweist, berücksichtigt diese bei ihrem Entscheid die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen. Als öffentliche Interessen gelten dabei insbesondere die Grundsätze der Raumplanung, namentlich jene der haushälterischen Nutzung des Bodens, der verdichteten Bauweise, aber auch jene der befriedigenden Einordnung ins Landschafts- und Ortsbild.

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

Artikel 7 Gliederung des Gemeindegebiets

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

⁷ VRPV, RB 2.2345

2. Abschnitt: **Bauzonen**

Artikel 8 Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzonen (KA und KB);
- b) Wohnzonen (W2 und W3);
- c) Wohnzone Kolonie (WK);
- d) Wohn- und Gewerbezone (WG);
- e) Gewerbezone (GE);
- f) Gewerbezone Gygen (GEG);
- g) Gewerbezone Ripshausen (GER);
- h) Gewerbezone Tunnelportal (GET);
- i) Industriezone (I);
- j) Industriezone Niederhofen (IN);
- k) Industriezone Flugplatz (IF);
- l) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- m) Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
- n) Freihaltezone (FZ);
- o) Verkehrsflächen (VF).

Artikel 9 Kernzonen A und B (KA, KB)

¹Die Kernzonen A und B dienen dem Zweck, die Zentrumsfunktion des Dorfkerns zu erhalten und auszubauen. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten. Die Kernzone B bezweckt zudem, das Gebiet entlang der Gotthardstrasse, das sich an die Kernzone A anschliesst, qualitativ gut und massvoll weiterzuentwickeln.

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

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 Baukommission auf Kosten der Bauherrschaft Gutachten einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen. Die betroffene Bauherrschaft ist vorgängig anzuhören.

⁶Für alle Neubauten und grösseren An- und Nebenbauten sind der Baukommission in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Unterlagen zur Vorprüfung im Sinn von Artikel 88 BZO einzureichen.

⁷Die zulässigen Nutzungsmasse für die Kernzone A und B sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 10 Wohnzonen (W2, W3)

¹Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen.

²Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

³Die zulässigen Nutzungsmasse für die Zonen W2 und W3 sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 11 Wohnzone Kolonie (WK)

¹Der Zonenzweck und die Nutzungsart richten sich nach Artikel 10.

²Darüber hinaus dient die Wohnzone Kolonie dem Ziel, den Charakter und die sinnvolle Nutzung der bestehenden Bauten und der Grün- und Zwischenräume zu erhalten. Die Kolonie soll als Ganzes in ihrer Art als historische Zeugin des früheren sozialen Wohnungsbaus erhalten bleiben.

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

Artikel 12 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 13 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.

³In der Gewerbezone sind keine kundenintensiven Nutzungen zulässig. Verkaufsflächen von untergeordneter Grösse sind zulässig, wenn sie mit einem in der Zone ansässigen Betrieb verknüpft sind.

⁴Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.

⁵Die Gebäudelänge soll 50 m nicht überschreiten. Im Übrigen sind die zulässigen Nutzungsmasse für die Gewerbezone im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 14 Gewerbezone Gygen (GEG)

¹Die Gewerbezone Gygen (GEG) bezweckt die optimale Nutzung der Fruchtfolgeflächen im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Gygen – Breiteli, die der Bauzone zugewiesen sind.

²In der Gewerbezone Gygen gelten folgende Nutzungsvorschriften:

- a) Es sind möglichst Gewerbegebäude mit mehreren nutzbaren Geschossen zu realisieren. Die Baukommission kann bei besonderen betriebsbedingten Anforderungen Ausnahmen gestatten.
- b) Die Erschliessung ist flächensparend anzulegen.
- c) Die Park- und Umschlagplätze sind möglichst unterirdisch oder gebäudeintegriert zu verwirklichen.

d) Grössere Lager-, Parkierungs- und Umschlagplätze sowie reine Lagergebäude sind nicht zulässig.

³Bauten und Anlagen haben sich gut ins Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde legt im Rahmen der Baubewilligung die notwendigen Gestaltungsmaßnahmen fest. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁴Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gewerbezone gemäss Artikel 13.

Artikel 15 Gewerbezone Ripshausen (GER)

¹Die Gewerbezone Ripshausen dient der gewerblichen Nutzung der unterirdischen Stollenanlage Ripshausen und der vorgelagerten Flächen. Personalintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

²Die oberirdische Gewerbezone Ripshausen ist für Produktionsanlagen, Lagerbauten und Abstellflächen von gefahrlosen Gütern sowie für die interne Erschliessung und die Parkierungsanlage bestimmt.

³Die unterirdische Gewerbezone Ripshausen ist für die Produktion und die Lagerung von gefahrlosen Gütern bestimmt. Umbauten und eine geringfügige Vergrösserung des bestehenden Stollenvolumens aus betrieblichen Gründen sind zulässig. Die Nutzung über dem Terrain im Bereich der unterirdischen Gewerbezone darf nicht beeinflusst werden.

⁴Bauten und Anlagen, die mit dem begrenzten Zweck der Gewerbezone Ripshausen zusammenhängen, sind zulässig. Sie haben sich einwandfrei in die Landschaft und in die Gestaltung des Stollenportals einzugliedern.

⁵Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

⁶Es sind alle dem Stand der Technik angemessenen und zumutbaren Massnahmen zu ergreifen, um den Schutz von Mensch und Umwelt zu gewährleisten.

⁷Die zulässigen Nutzungsmasse für die Gewerbezone Ripshausen sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 16 Gewerbezone Tunnelportal (GET)

¹Die Gewerbezone Tunnelportal dient der gewerblichen Nutzung des Wassers und der Wasserenergie (Wärme) des Tunnel- und Bergwassers.

²Bauten und Anlagen, die mit dem begrenzten Zweck der Gewerbezone Tunnelportal zusammenhängen, sind zulässig.

³Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

⁴Die zulässigen Nutzungsmasse für die Gewerbezone Tunnelwassernutzung sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 17 Industriezone (I)

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

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

³In der Industriezone sind keine kundenintensiven Nutzungen zulässig. Verkaufsflächen von untergeordneter Grösse sind zulässig, wenn sie mit einem in der Zone ansässigen Betrieb verknüpft sind.

⁴Die zulässigen Nutzungsmasse für die Industriezone sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber Nachbarzonen sowie gegenüber privaten Grundstücken innerhalb der Zone gilt der gleiche Grenzabstand wie in der Wohnzone W3.

Artikel 18 Industriezone Niederhofen (IN)

¹Die Industriezone Niederhofen dient ausschliesslich Betrieben mit dem Zweck:

- a) mineralische Rohstoffe aus der Reuss in der Industriezone Niederhofen zu deponieren oder zu verarbeiten;
- b) dort ähnliche Verarbeitungs- und Recyclingunternehmen zu betreiben;
- c) dort vorübergehend andere Materialien zu deponieren, soweit die besondere Gesetzgebung das erlaubt.

²Die Anforderungen der Gesetzgebung über den Hochwasserschutz und den Schutz des Waldes sind besonders zu beachten.

³Bauten und Anlagen, die mit dem begrenzten Zweck der Industriezone Niederhofen zusammenhängen, sind zulässig. Sie haben sich einwandfrei in die Landschaft einzugliedern und dem Emissionsschutz besonders Rechnung zu tragen.

⁴Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

⁵Die zulässigen Nutzungsmasse für die Industriezone Niederhofen sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber Nachbarzonen sowie gegenüber privaten Grundstücken innerhalb der Zone gilt der gleiche Grenzabstand wie in der Wohnzone W3.

Artikel 19 Industriezone Flugplatz (IF)

¹Die Industriezone Flugplatz dient ausschliesslich Betrieben mit dem Zweck, im Rahmen des Bundesrechts ein Flugfeld für Helikopter zu betreiben.

²Bauten und Anlagen, die mit dem begrenzten Zweck der Industriezone Flugplatz zusammenhängen, sind zulässig.

³Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

⁴Einschränkende Bestimmungen des Bundesrechts, namentlich jene des Hindernisbegrenzungsflächen-Katasters⁸, bleiben vorbehalten.

⁵Die zulässigen Nutzungsmasse für die Industriezone Flugplatz sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber Nachbarzonen sowie gegenüber

⁸ siehe Artikel 62 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (SR 748.131.1)

privaten Grundstücken innerhalb der Zone für öffentliche Zwecke gilt der gleiche Grenzabstand wie in der Wohnzone W3.

Artikel 20 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 zulässigen Nutzungsmasse für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind im Anhang 1 festgehalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber Nachbarzonen sowie gegenüber privaten Grundstücken innerhalb der Zone gilt der gleiche Grenzabstand wie in der Wohnzone W3.

Artikel 21 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.

³Soweit das Gebiet Pfaffenmatt der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen ist, gelten die folgenden zusätzlichen Einschränkungen:

- a) Parzelle Nr. 35: Zulässig sind nur Bauten und Anlagen für den Fussballsport.
- b) Parzelle Nr. 37: Zulässig sind nur Bauten und Anlagen für den Hundesport.

⁴Die zulässigen Nutzungsmasse in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber Nachbarzonen sowie gegenüber privaten Grundstücken innerhalb der Zone gilt der gleiche Grenzabstand wie in der Wohnzone W3.

Artikel 22 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 23 Verkehrsflächen (VF)

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

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 24 Vertragliche Bauverpflichtung

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

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 25 Arten

Als Nichtbauzonen gelten die Landwirtschaftszonen und die Reservezonen.

Artikel 26 Landwirtschaftszone (LZ)

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

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

³Die zulässigen Nutzungsmasse für die Landwirtschaftszone sind im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist. Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der benachbarten Zone.

Artikel 27 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 28 Arten

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

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

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

Artikel 29 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.

Artikel 30 b) Lokale Naturschutzzonen (NSZ)

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.

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.

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

Artikel 31 c) Lokale Landschaftsschutzzone (LSZ)

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 BZO erneuert, teilweise geändert oder neu erstellt werden. Sie dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, was namentlich bei der Gestaltung, der Stellung, der Materialwahl und der Farbgebung der Bauten zur berücksichtigen ist.

³Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

Artikel 32 d) Lokale Naturobjekte (NO)

¹Der Gemeinderat führt ein Inventar der Naturobjekte von lokaler Bedeutung, die als schutzwürdig gelten, wie Feldgehölze, Hecken, Baumgruppen, Einzelbäume, Nass- und Feuchtstandorte, Trockenstandorte, Böschungen, Bachtobel, Waldränder und dergleichen. Er führt das Inventar laufend nach. Das Inventar ist öffentlich und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

²Um den Schutz der lokalen Naturobjekte zu erwirken, erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Schutzverfügungen nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz⁹.

³Die rechtskräftig geschützten lokalen Naturobjekte sind grundsätzlich zu erhalten. Wer ein solches Objekt nachhaltig verändern will, benötigt hierfür eine Bewilligung der Baukommission. Diese verfügt mit der Bewilligung die nötigen Auflagen, um das Schutzziel des betroffenen Naturobjekts zu erhalten.

⁴Unterlässt der Eigentümer oder die Eigentümerin die notwendige Pflege der geschützten lokalen Naturobjekte, kann der Gemeinderat Ersatzmassnahmen verfügen, namentlich Ersatzpflanzungen oder die Pflege durch Dritte.

Artikel 33 e) Lokale Kulturobjekte (KO)

¹Der Gemeinderat führt ein Inventar der Kulturobjekte von lokaler Bedeutung (Bauwerke usw.), die als schutzwürdig gelten. Er führt das Inventar laufend nach. Das Inventar ist öffentlich und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

²Um den Schutz der lokalen Kulturobjekte zu erwirken, erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Schutzverfügungen nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz¹⁰.

³Die rechtskräftig geschützten lokalen Kulturobjekte sind grundsätzlich zu erhalten. Wer ein solches Objekt nachhaltig verändern will, benötigt hierfür eine Bewilligung der Baukommission. Diese verfügt mit der Bewilligung die nötigen Auflagen, um das Schutzziel des betroffenen Kulturobjekts zu erhalten, namentlich hinsichtlich der Gestaltung, des Materials, der Farbgebung und der Umgebungsgestaltung.

Artikel 34 f) Zone für Ortsbildschutz

¹Die Zone für Ortsbildschutz ist eine überlagerte Zone. Sie dient der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

⁹ KNHG; RB 10.5101

¹⁰ KNHG; RB 10.5101

²Bauten und Anlagen müssen sich ins Ortsbild eingliedern. Sie haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Gesamtbild einzufügen.

³Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Gesamtbild passt, kann die Baukommission auf Kosten der Bauherrschaft Gutachten einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen. Die betroffene Bauherrschaft ist vorgängig anzuhören.

⁴Für alle Neubauten und grösseren An- und Nebenbauten sind der Baukommission in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Unterlagen zur Vorprüfung im Sinn von Artikel 88 BZO einzureichen.

⁵Bei Bauvorhaben im Bereich des Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) berücksichtigt die Baukommission zudem die bundesrechtlichen Vorgaben¹¹ dazu.

⁶Im Übrigen richten sich die zulässigen Masse und Nutzungen sowie die Empfindlichkeitsstufe nach den Bestimmungen der Grundnutzungszone.

Artikel 35 g) Zone für Hindernisbegrenzung

¹Die Zone für Hindernisbegrenzung ist eine überlagerte Zone. Sie wiedergibt den vom Bund in Kraft gesetzten Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster für den Heliport Erstfeld¹².

²Bauten und Anlagen dürfen die im Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster bestimmten Höhenbeschränkungen nicht überschreiten.

³Einschränkende Bestimmungen des Bundesrechts, namentlich jene zum Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster, bleiben vorbehalten.

⁴Im Übrigen richten sich die zulässigen Masse und Nutzungen sowie die Empfindlichkeitsstufe nach den Bestimmungen der Grundnutzungszone.

Artikel 36 h) Zone zum Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung

¹Die Zone zum Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung ist eine überlagerte Zone. Sie bezeichnet jene Gebiete, die durch Lärm oder nichtionisierende Strahlung vorbelastet sind oder sein könnten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung¹³.

²Die im Nutzungsplan besonders bezeichneten Gebiete mit Lärmschutzvorbehalt sind nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont und/oder erschlossen worden. Sie gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Im Rahmen des Sondernutzungsplanverfahrens bzw. des Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird.

¹¹ siehe Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12)

¹² siehe Artikel 62 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (SR 748.131.1)

¹³ Bundesgesetz über den Umweltschutz, SR 814.01; Lärmschutzverordnung, SR 814.41; Verordnung über den Schutz nichtionisierender Strahlung, SR 814.710

³Die im Nutzungsplan besonders bezeichneten Gebiete mit Vorbehalt wegen nicht-ionisierender Strahlung sind in einem Gebiet eingezont, in dem die Anlagegrenzwerte durch die angrenzenden Hochspannungsfreileitungen überschritten sein können. Hier dürfen keine neuen Objekte mit empfindlicher Nutzung gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung¹⁴ erstellt werden, sofern nicht gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Anlagegrenzwerte dauernd eingehalten sind.

Artikel 37 Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGZ)

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). Sie sind im Zonenplan bezeichnet.

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

Artikel 38 Gefahrenzonen (GZ)

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.

Artikel 39 Gewässerraumzone (GRZ)

¹Die Gewässerraumzone richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts und des Reglements zum PBG¹⁵.

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.

¹⁴ NISV, SR 814.710

¹⁵ RB 40.1115

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 40 Zuordnung

Der Nutzungsplan bestimmt für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung¹⁶. Diese Zuordnung ist im Anhang 1 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

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

Artikel 41 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).

Artikel 42 Ergänzende Bestimmungen zum Quartiergestaltungsplan
a) Grundsatz

¹Die Sonderbauvorschriften müssen dem Ziel des Quartierplans oder des Quartiergestaltungsplans entsprechen und dürfen dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Unter diesen Voraussetzungen können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen.

²Inbesondere haben die Sonderbauvorschriften sicherzustellen, dass:

- a) es sich um wohnhygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben;
- b) die Anliegen der Siedlungsökologie optimal berücksichtigt sind, wie grössere zusammenhängende Grünflächen und Baumanlagen, möglichst kleiner Anteil an versiegelten Flächen, optimale Energienutzung, immissionsgünstige Anordnung der Bauten und Wohnräume usw.;
- c) die Ziele und Anforderungen der Energiestadt optimal erfüllt werden;
- d) abseits vom Verkehr gelegene Kinderspielplätze angelegt werden;
- e) die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und die Garagen unter Terrain angelegt oder in die Gebäude integriert werden;
- f) die Erschliessung für Fussgänger und Fahrverkehr aufeinander abgestimmt wird;
- g) gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

³Sind die Voraussetzungen nach Absatz 1 und zwei erfüllt, können die Sonderbauvorschriften:

- a) zur zonengemässen Ausnützung einen Ausnützungsbonus von höchstens 15% gewähren; und

¹⁶ LSV, SR 814.41

- b) in den Kernzonen A und B, in den Wohnzonen W2 und W3 sowie in der Wohn- und Gewerbezone ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten.

⁴Um Quartiergestaltungspläne und die dazu gehörigen Sonderbauvorschriften zu beurteilen, kann der Gemeinderat von der Bauherrschaft verlangen, ein Modell und weitere Unterlagen (Pläne, Fotografien usw.) einzureichen.

Artikel 43 b) Erforderliche Fläche

¹Quartiergestaltungspläne sind zulässig, sofern die Planungsfläche mindestens 4000 m² umfasst.

²Quartiergestaltungspläne sind auch mit kleinerer Fläche zulässig, sofern:

- a) sich diese für eine gesamthafte Erschliessung und eine Gesamtüberbauung im Sinne von Artikel 52 PBG eignet; und
- b) kein Ausnützungsbonus und keine Erhöhungen der zonengemässen Geschoszahl beantragt werden.

5. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 44 Hinweis auf das PBG

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

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

1. Unterabschnitt: Grenz- und Gebäudeabstand

Artikel 45 Grundsatz

Der Grenz- und der Gebäudeabstand richten sich nach dem Reglement zum PBG¹⁷ und dem Anhang 1, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 46 Mehrlängenzuschlag

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

²Innerhalb der Kernzonen A und B, der Gewerbezon, der Industriezonen sowie gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

³Bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden Anbauten für die Berechnung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

¹⁷ RPBG, RB 40.1115

Artikel 47 Mehrhöhenzuschlag

¹Überschreitet die geplante Baute oder Anlage die Gesamthöhe, die nach der Tabelle im Anhang 1 zulässig ist, hat die Baukommission mit der Ausnahmebewilligung einen verhältnismässigen Mehrhöhenzuschlag zu verfügen.

²Gegenüber öffentlichen Strassen entfällt ein Mehrhöhenzuschlag.

Artikel 48 Verminderter Grenzabstand a) bei An-, Klein- und Kleinstbauten

Bei An-, Klein- und Kleinstbauten beträgt der Grenzabstand:

- a) für An- und Kleinbauten 3,5 m
- b) für Kleinstbauten 1 m

Artikel 49 b) bei unterirdischen Bauten

Für unterirdische Bauten beträgt der Grenzabstand 1 m.

Artikel 50 c) bei Unterniveaubauten

Für Unterniveaubauten beträgt der Grenzabstand 3,5 m.

Artikel 51 d) bei vorspringenden Gebäudeteilen

¹Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Grenzabstand hineinragen.

²Ragen sie über öffentliche Strassen, Plätze und Trottoirs hinaus, müssen sie folgende lichte Durchgangshöhe einhalten:

- a) 4.50 m über Strassen und Plätzen;
- b) 2.30 m über Trottoirs.

Artikel 52 e) durch private Vereinbarung

Der Grenzabstand kann auf schriftlichen Antrag der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und mit Zustimmung der Baukommission herabgesetzt oder aufgehoben werden, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

Artikel 53 Abweichungen im Einzelfall

¹Die Baukommission kann bewilligen, vom ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstand abzuweichen:

- a) in den Kernzonen, wenn damit dem Charakter der Kernzonen besser entsprochen wird;
- b) bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlagen;
- c) zur Erhaltung eines wertvollen Teiles des Siedlungs- oder Landschaftsbildes;
- d) für Lärmschutzeinrichtungen;
- e) für zeitlich befristete Bauten, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten sind.

²Eine Bewilligung im Sinne von Abs. 1 darf nur erteilt werden, wenn keine überwiegenden öffentliche und private Interessen beeinträchtigt werden.

2. Unterabschnitt: Abstandsvorschriften, Baubegriffe und Stand der Technik

Artikel 54 Abstandsvorschriften

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

Artikel 55 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. Sie sind im Anhang 2 enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 56 Stand der Technik

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

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

3. Unterabschnitt: Ausmass von Gebäuden

Artikel 57 Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl

Die zulässige Gesamthöhe, Fassadenhöhe sowie die zulässige Anzahl Vollgeschosse werden im Anhang 1 zur BZO für jede Zone gesondert festgelegt. Der Anhang 1 ist Bestandteil der BZO.

Artikel 58 Dachaufbauten

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

²Die Baukommission kann zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes bestimmte Auflagen für Dachform, Dachgestaltung, Firstrichtung etc. machen.

Artikel 59 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.

⁵In der Nähe des Hauseinganges sind witterungsgeschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder usw. bereitzustellen.

4. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer

Artikel 60 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 61 Anrechenbare Geschossflächen

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

Artikel 62 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 63 Nicht anrechenbare Geschossflächen

Nicht angerechnet werden die folgenden Geschossflächen:

- a) die zu Wohnungen gehörenden Keller-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) die Heiz- und Brennstofflagerräume, die Räume für Energiespeicher sowie unterirdische Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- c) die Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- d) Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z. B. Hauseingang im Kellergeschoss);
- e) Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m² und allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehende gleiche Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von

- höchstens 16 m² für die erste Wohnung und 2 m² für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebene Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
 - g) Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
 - h) geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen;
 - i) die Teilfläche in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt.
 - j) die Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 25 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, soweit sie für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist;
 - k) Wintergärten und Windfänge bis zu 10 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörnden Wohnung, soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen und nicht beheizt sind. Für lärmschutzbedingte Wintergärten kann diese Fläche bis 15 Prozent erhöht werden;
 - l) Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte offene Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
 - m) offene rück- und vorspringende Balkone.

Artikel 64 Ausnützungsbonus

¹Für Gewerbe- und Geschäftsnutzungen, die als Lärmschutz entlang von Hauptverkehrssträgern konzipiert werden und die den Anforderungen der Lärmschutzverordnung¹⁸ genügen, kann die Baukommission einen Ausnützungsbonus von 15 Prozent gewähren. Der Ausnützungsbonus muss für die gewerbliche Nutzung bestimmt sein.

²Für Wohn- und Gewerbebauten, die gemäss Minergie zertifizierter Bauweise erstellt werden, kann die Baukommission einen Ausnützungsbonus von 15 Prozent gewähren.

Artikel 65 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.

²Hiervon 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 die Hälfte 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 66 Ausnützungsziffer bei Um- und Ausbauten bestehender Gebäude

¹Als bestehende Gebäude gelten jene, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BZO bereits bestanden haben.

²Die Baukommission kann bei Um- und Ausbauten bestehender Gebäude davon entbinden, die zonenkonforme Ausnützungsziffer einzuhalten, wenn:

¹⁸ LSV, SR 814.41

- a) die Form und die Erscheinung des Gebäudes durch den Um- oder Ausbau nur unwesentlich verändert oder mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild deutlich verbessert werden;
- b) die übrigen Vorschriften der BZO eingehalten sind; und
- c) keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen beeinträchtigt werden.

Artikel 67 Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss

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

²Die Lichtverhältnisse für bewohnbare Räume müssen genügen.

Artikel 68 Ausnützungstransport

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

²Die Ausnutzungsübertragung ist nur zwischen anstossenden und zonengleichen Grundstücken gestattet. Grundstücke, die durch eine private Quartierstrasse, einen Fusswege oder ein kleineres Gewässer getrennt sind, gelten als anstossend.

³Die Ausnutzungsübertragung ist nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegen sprechen.

⁴Der Ausnützungstransport ist im Grundbuch anzumerken.

Artikel 69 Zulässige Ausnutzungsziffer

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

Artikel 70 Ausnutzungspflicht

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

5. Unterabschnitt: Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung

Artikel 71 Grundsatz

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

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.

³Die Baukommission kann verlangen, dass für das Bauvorhaben besondere Pläne zur Umgebungsgestaltung und zu den Fassaden eingereicht werden. Bei Bedarf können weitere Unterlagen verlangt werden, wie Fotomontagen und Modelle.

6. Unterabschnitt: Umgebungsgestaltung

Artikel 72 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 Baukommission kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

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

⁴Für die Gestaltung der Gesamtanlage sind Grünflächen in angemessener Grösse vorzusehen, möglichst mit Hochstammbäumen und einheimischen, standortgerechten Pflanzen. Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet sind möglichst naturnah zu erstellen und zu erhalten.

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

Artikel 73 Terrainveränderungen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen

¹Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken. Sie sind nur zulässig, wenn sie nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen verletzen.

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.

³Mauern, Palisaden und andere geschlossene Einfriedungen, die, gemessen ab dem massgebenden Terrain, eine Höhe von 1,5 m übersteigen, sind um das Doppelte der Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen, sofern der benachbarte Grundstückseigentümer einer näheren Bauweise nicht schriftlich zustimmt.

⁴Die Bestimmung über den privatrechtlichen Grenzmeter bleibt in jedem Fall vorbehalten.

⁵Mauern sind nach Möglichkeit zu begrünen. Einfriedungen sind möglichst unauffällig zu gestalten.

Artikel 74 Entsorgungseinrichtungen

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

7. Unterabschnitt: Weitere Bauvorschriften der Gemeinde

Artikel 75 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 76 Spielplätze

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

²Die Spielplatzfläche muss insgesamt mindestens 12 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 77 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.

³Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Abstellplätze gilt die VSS-Norm SN 640 281 „Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“.

⁴Der Gemeinderat erlässt dazu Ausführungsbestimmungen¹⁹.

Artikel 78 b) Bestehende Bauten

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 79 c) Abweichungen aus öffentlichem Interesse

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

²Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze tritt die Ersatzabgabe.

Artikel 80 d) Ersatzabgabe

¹Sind die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

¹⁹ Parkplatzreglement für die Gemeinde Erstfeld vom 1. Januar 1994

²Die Gemeindeversammlung erlässt dazu Ausführungsbestimmungen²⁰. Sie bestimmt insbesondere die Höhe der Ersatzabgabe.

6. Kapitel: **AUSNAHMEN**

Artikel 81 Hinweis auf das PBG

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

7. Kapitel: **BAUBEWILLIGUNG**

Artikel 82 Hinweis auf das PBG

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

Artikel 83 Bewilligungspflicht

¹Wer eine Baute oder Anlage erstellen, abrechen 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;
- e) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- f) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- g) Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- h) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen;
- i) Massnahmen an Schutzobjekten vornimmt.

Artikel 84 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

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

²Es sind dies:

²⁰ Reglement über Ersatzgebühren für Abstellflächen und das nächtliche Dauerparkieren auf öffentlichem Grund vom 1. Januar 1994

- 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) auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen.

Artikel 85 Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 84 Absatz 2 Buchstabe d, e und f sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baukommission zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

Artikel 86 Bewilligungsverfahren

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

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

Artikel 87 Projektänderungen

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

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

Artikel 88 Formlose Anfrage

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

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

Artikel 89 Baukontrolle

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

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

8. Kapitel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 90 Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege²¹ anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

²¹ VRPV, RB 2.2345

Artikel 91 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 Gebührenverordnung²² und dem Gebührenreglement²³.

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

9. Kapitel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 92 Hängige Baugesuche

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

Artikel 93 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 94 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Erstfeld vom 21. März mit ihren Änderungen wird aufgehoben.

Artikel 95 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 die BZO und der revidierte Nutzungsplan in Kraft treten.

Im Namen der Einwohnergemeinde Erstfeld
Der Präsident: Werner Zraggen
Der Gemeindegeschreiber: Markus Herger

²² GBV, RB 3.2512

²³ GBR, RB 3.2521

Anhänge

- Masse der zulässigen bzw. verpflichtenden baulichen und betrieblichen Nutzung (Anhang 1)
- Begriffe, Messweisen und zulässige Masse gemäss RPBG (Anhang 2)
- Inhaltsverzeichnis

Anhang 1

Mass der zulässigen bzw. verpflichtenden baulichen und betrieblichen Nutzungen in der Bauzone und in der Landwirtschaftszone

Zonen	Thema	Voll- geschosse	Grenzabstand (Grundabstand)	Gesamt- höhe	Ausnützung min.	Ausnützung max.	ES
Kernzonen A (KA)		4	4m	19m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Kernzone B (KB)		4	4m	19m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Wohnzonen 2 (W2)		2	4m	13m	0.35	0.45	II
Wohnzone 3 (W3)		3	5m	16m	0.5	0.65	II
Wohnzone Kolonie (WK)		2	4m	13m	0.35	0.45	II
Wohn- und Gewerbezon (WG)		3	5m	16m	0.6	0.8	III
Gewerbezon (GE)		Verfügung im Einzelfall	4m	15m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Gewerbezone Gygen (GEG)	Art. 14 Abs. 2		4m	15m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Gewerbezone Ripshausen (GER)		Verfügung im Einzelfall	4m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Gewerbezone Tunnelportal (GET)		Verfügung im Einzelfall	4m	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzel fall	Verfügung im Einzelfall	III

Industriezonen (I)	Verfügung im Einzelfall	Art. 17 Abs. 4	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	IV
Industriezone Niederhofen (IN)	Verfügung im Einzelfall	Art. 18 Abs. 5	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	IV
Industriezone Flugplatz (IF)	Verfügung im Einzelfall	Art. 19 Abs. 5	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	IV
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Verfügung im Einzelfall	Art. 20 Abs. 4	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	II-III
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	Verfügung im Einzelfall	Art. 21 Abs. 4	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III
Landwirtschaftszone (LZ)	Verfügung im Einzelfall	Art. 26 Abs. 3	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	Verfügung im Einzelfall	III

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 erschliessungs-technischen 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 hievore verfügen.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

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

2.2 Kleinbauten

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

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

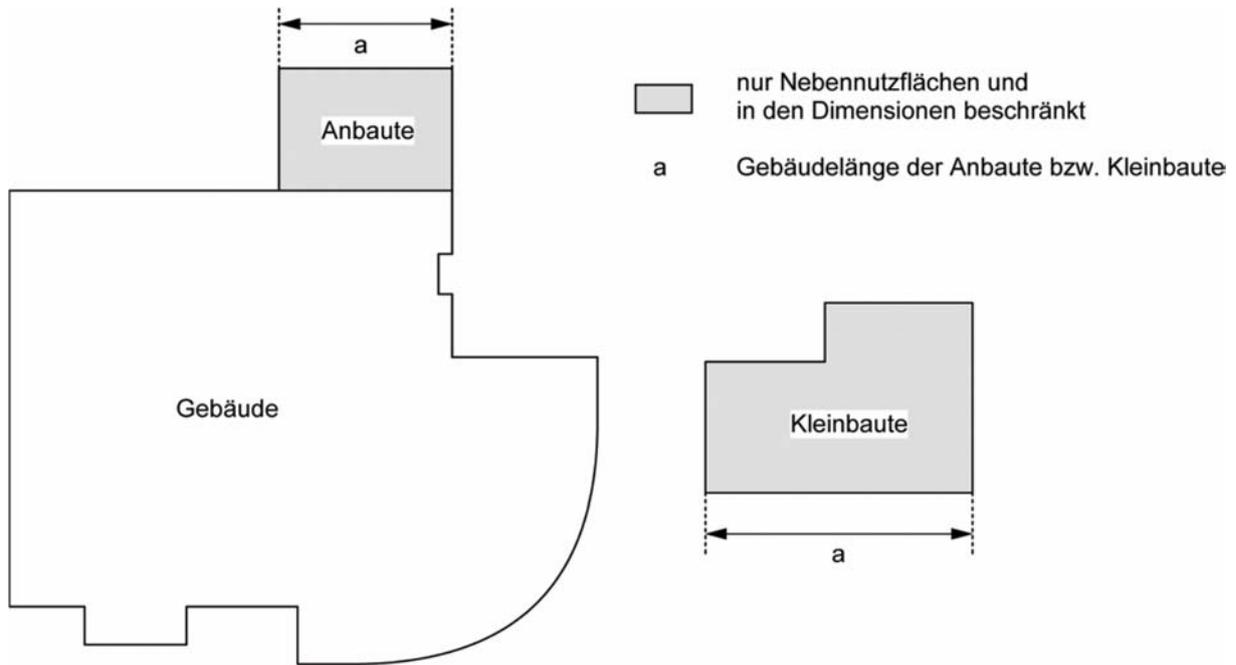
2.2.1 Kleinstbauten

Kleinstbauten sind Kleinbauten, deren Grundfläche höchstens 10 m² beträgt und im Übrigen die Ausmasse einer Kleinbaute einhalten.

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 Grundfläche von 45 m², eine Fassadenhöhe von höchstens 3 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5 m aufweisen. Sie dürfen in ihrer Grundfläche nicht grösser sein als das Hauptgebäude.



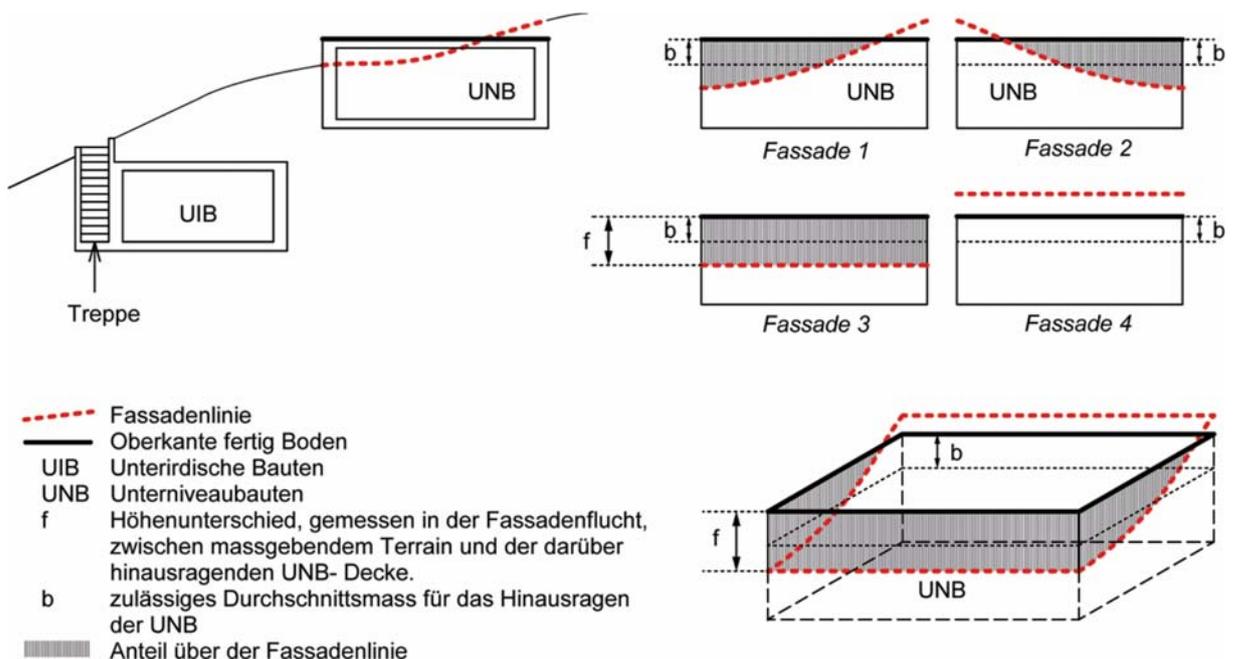
2.4 Unterirdische Bauten

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 2 m und absolut höchstens 3 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

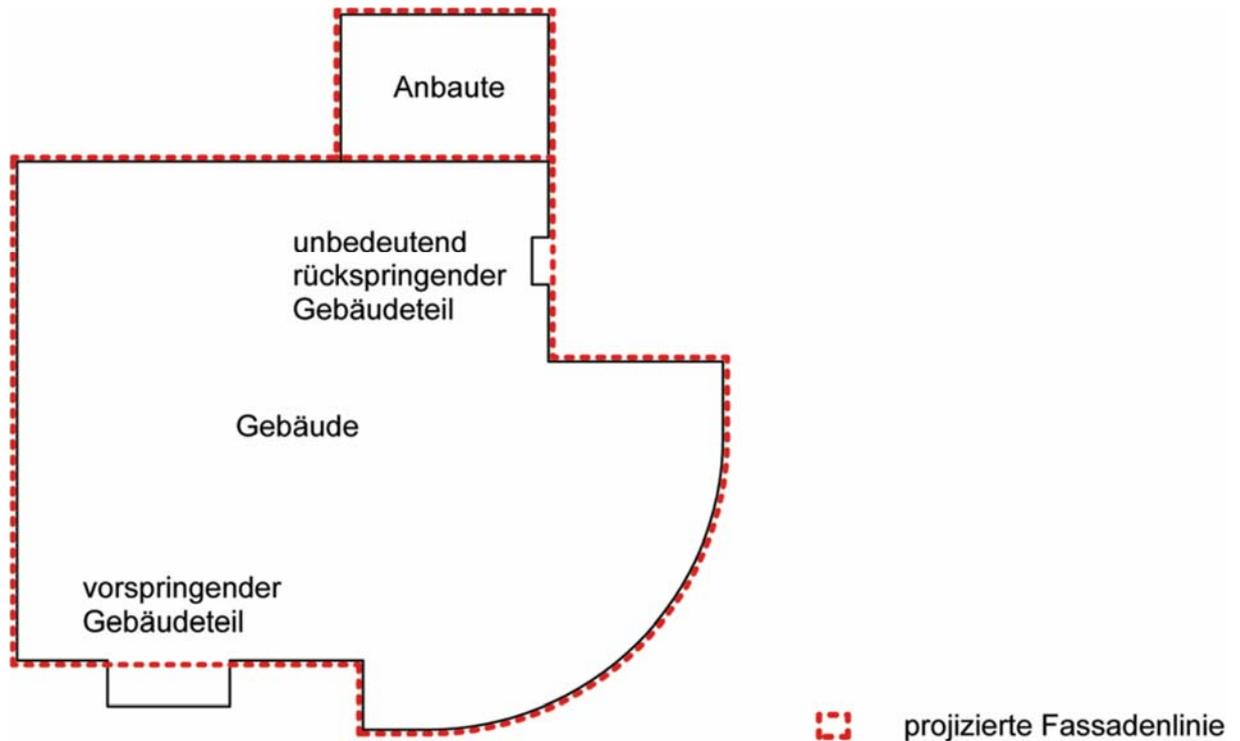
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

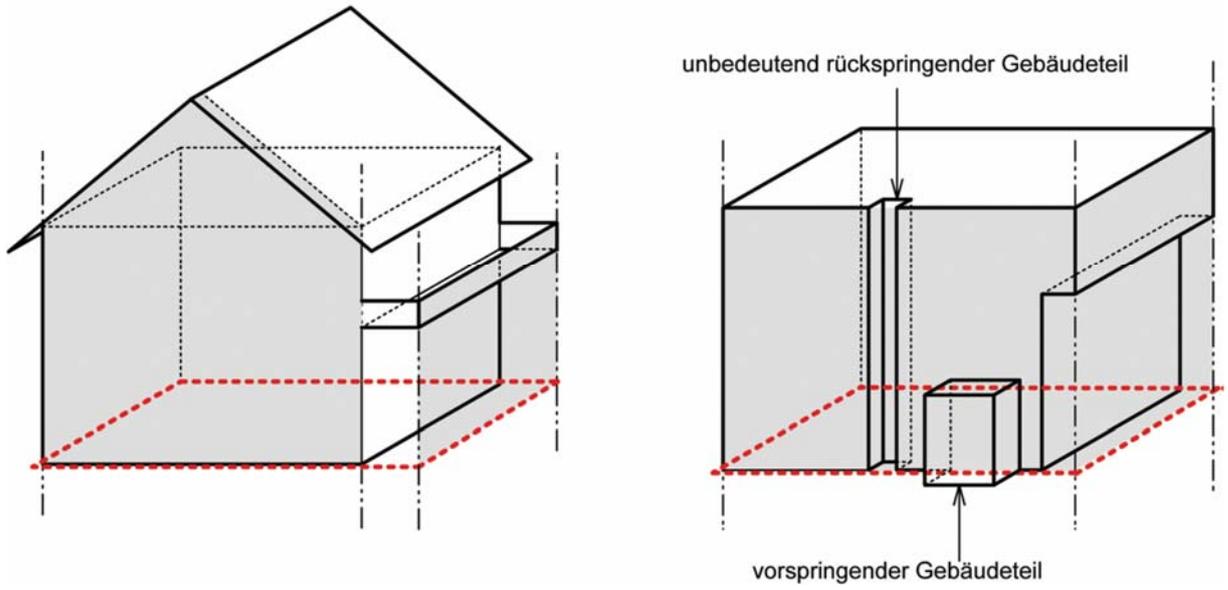
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

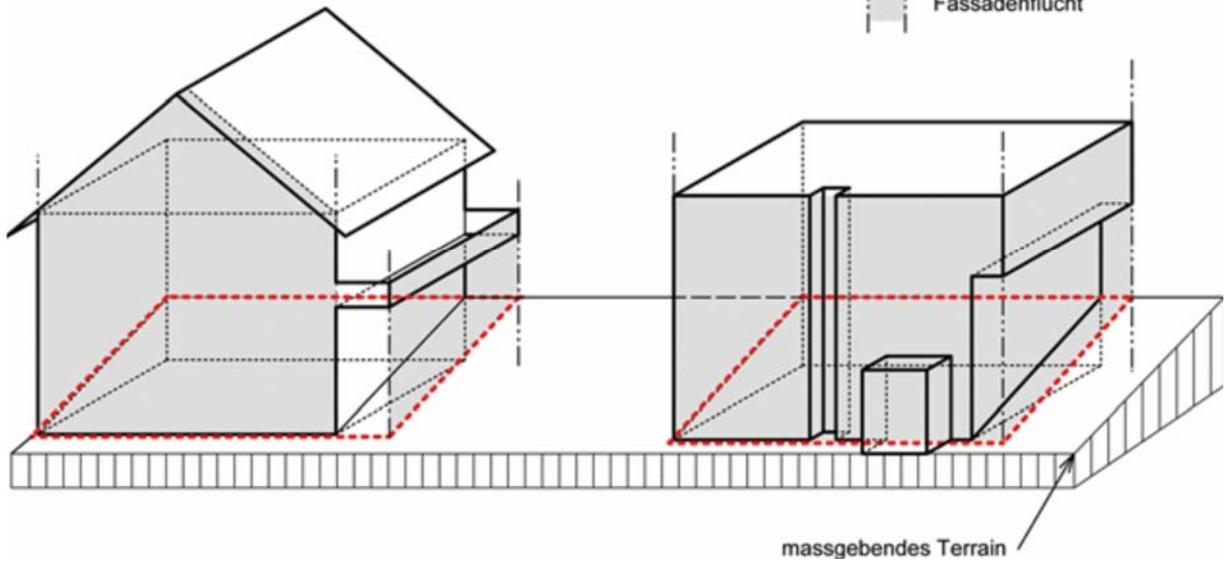
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)

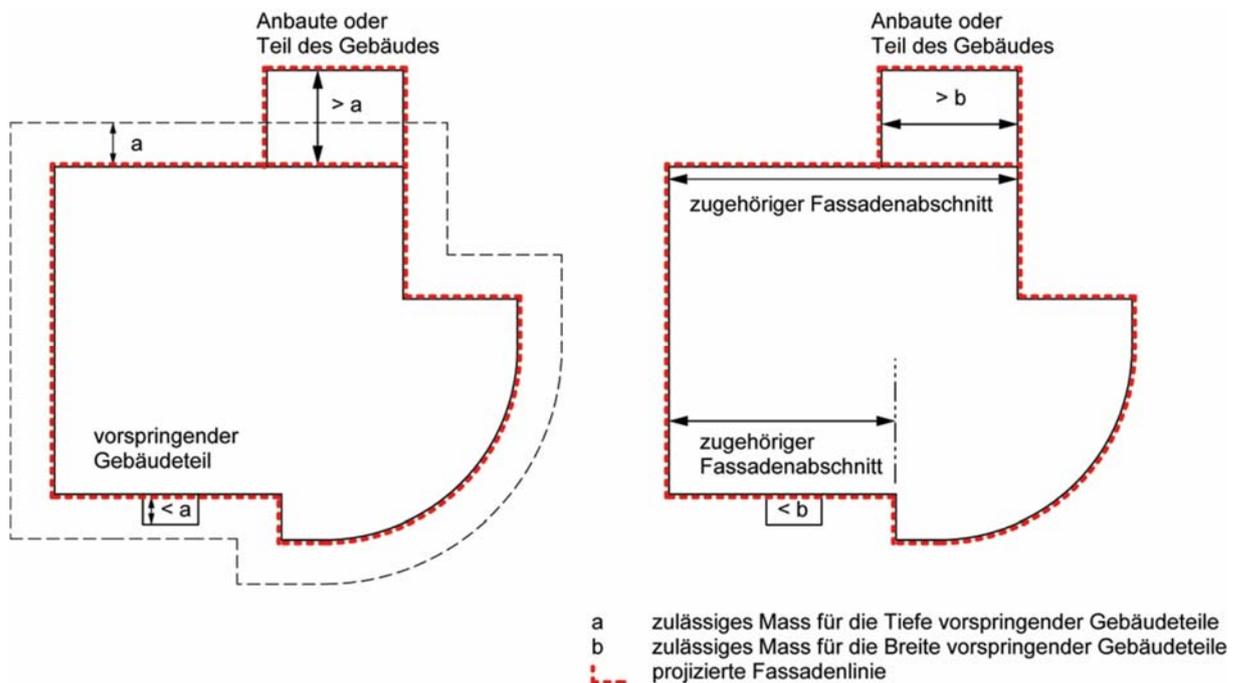


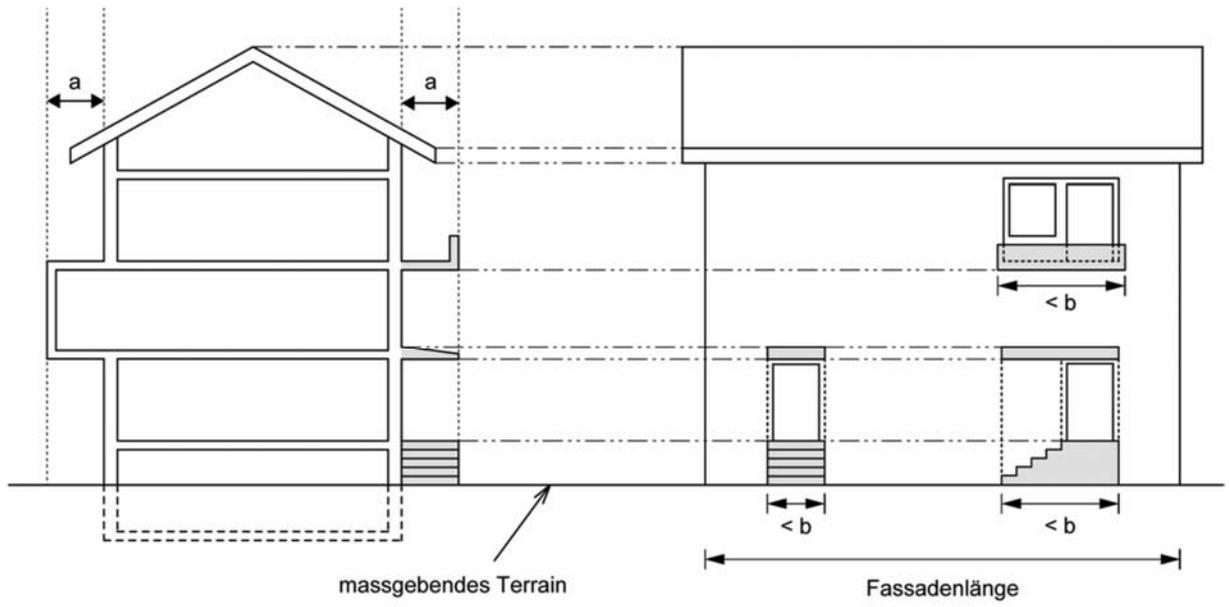
3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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 höchstens 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts breit sind;
- Dachvorsprünge (einschliesslich der Dachrinne), wenn sie höchstens um 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen.



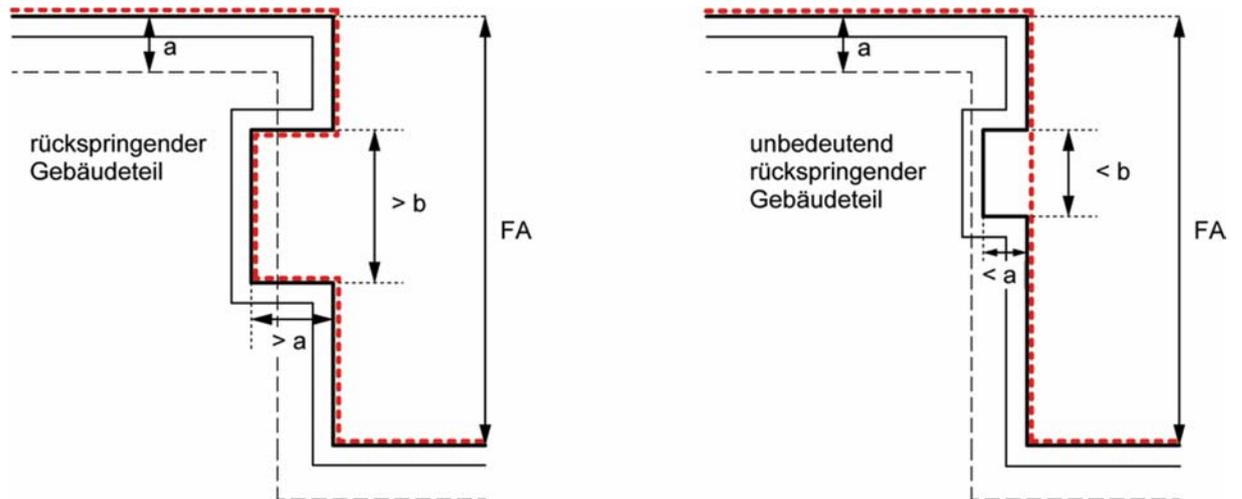


- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Gebäudeteile gelten als unbedeutend rückspringende Gebäudeteile, wenn sie höchstens 1 m tief und 2 m breit sind.



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

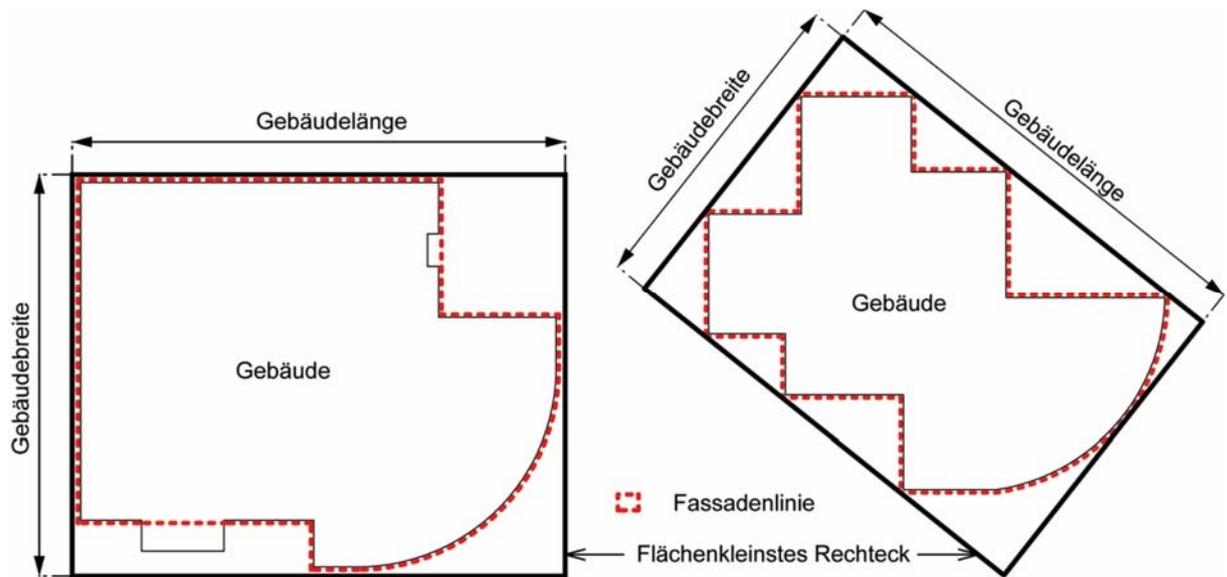
4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

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

4.2 Gebäudebreite

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

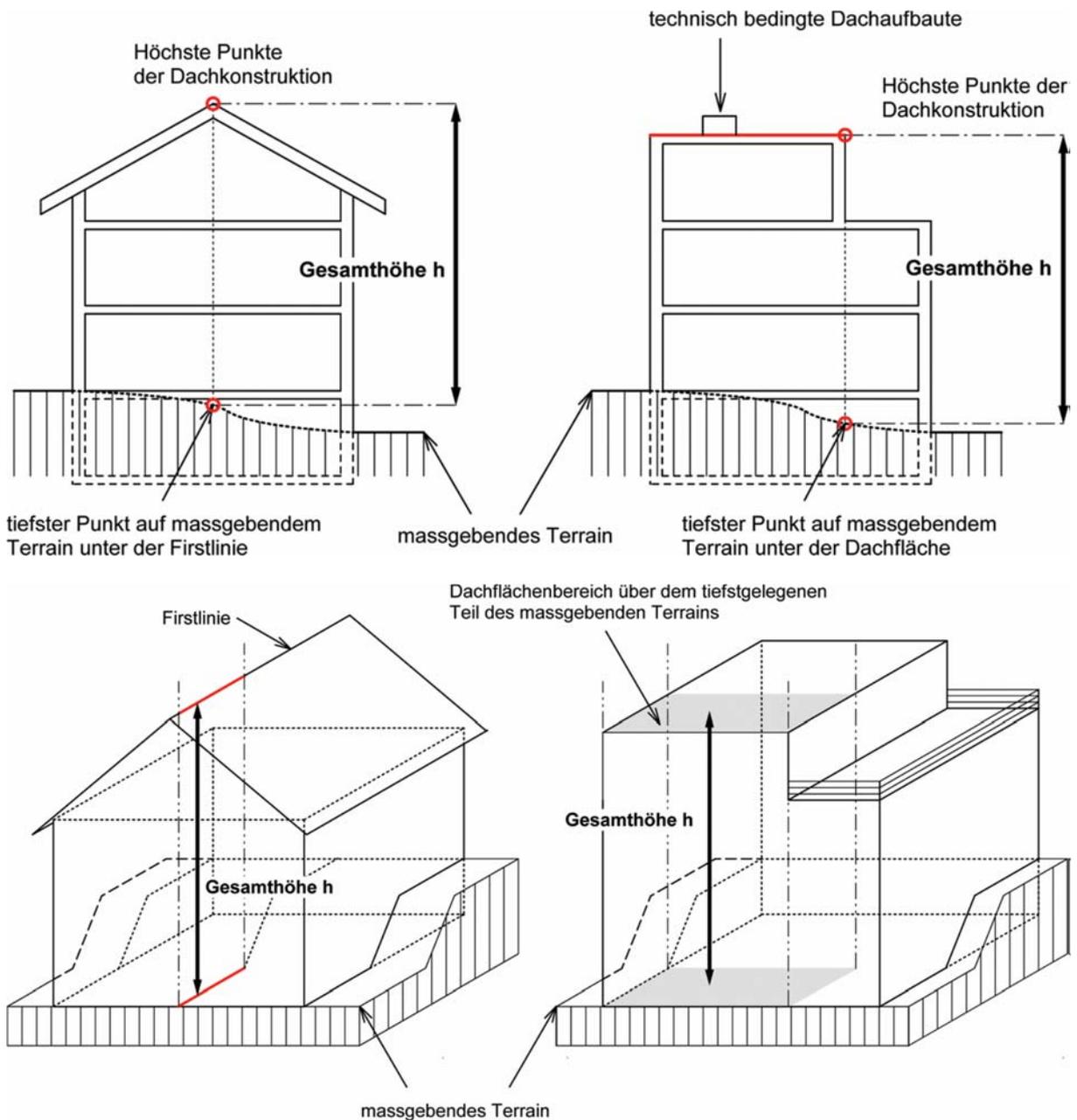


5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

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

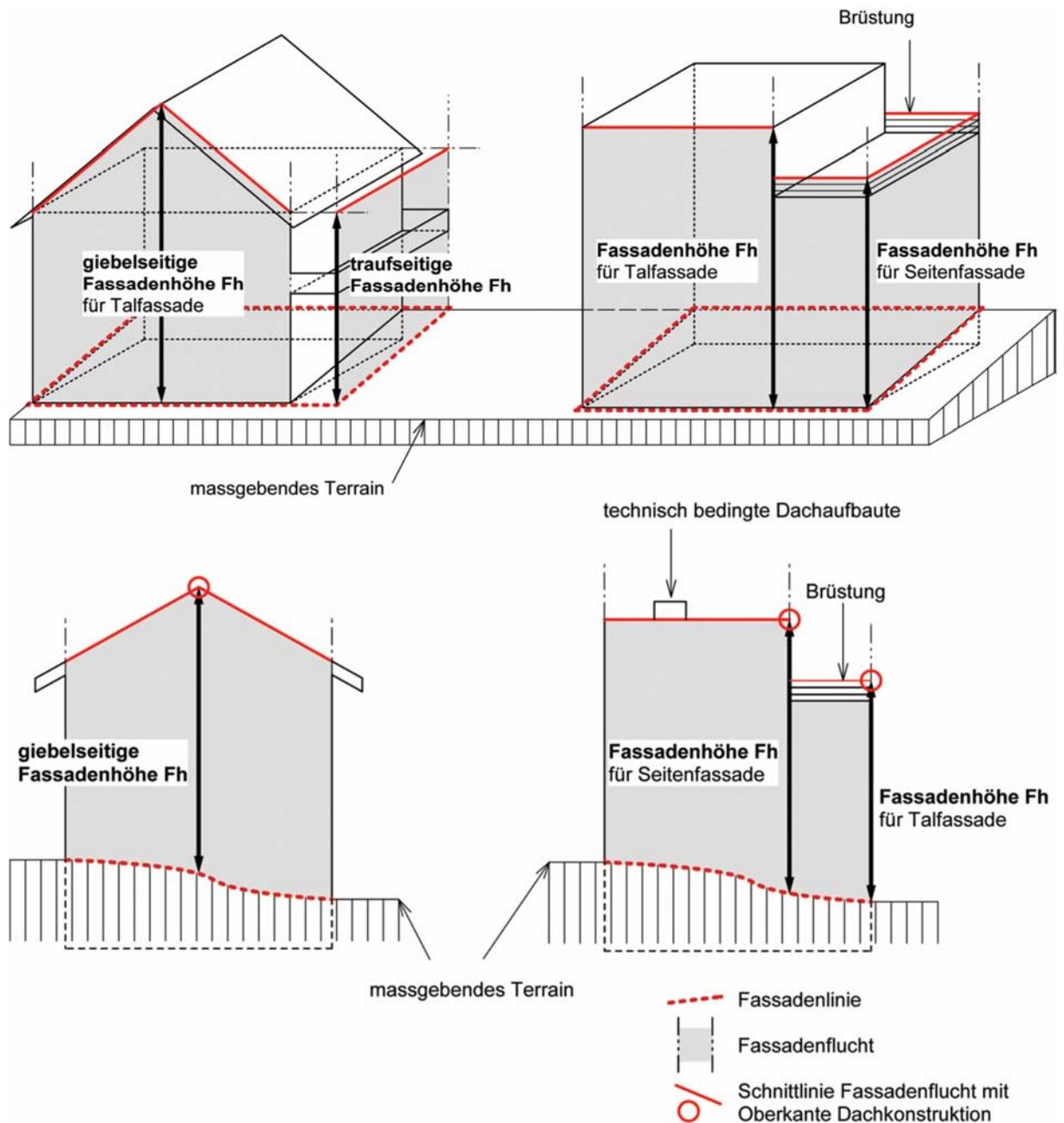
Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen usw., dürfen die zulässige Gesamthöhe um höchstens 2 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.



5.2 Fassadenhöhe

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

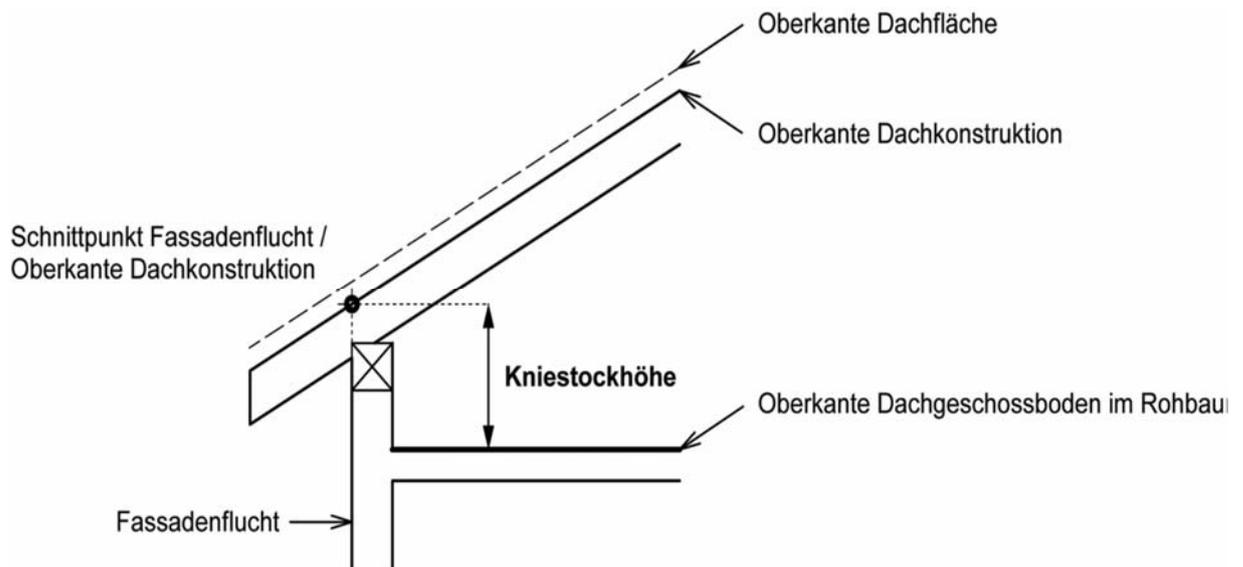
Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen usw., dürfen die zulässige Fassadenhöhe um höchstens 2 m überragen. Vorbehalten bleiben Mehrhöhen, die durch das Bundesrecht, namentlich durch die Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1), vorgeschrieben sind.



5.3 Kniestockhöhe

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

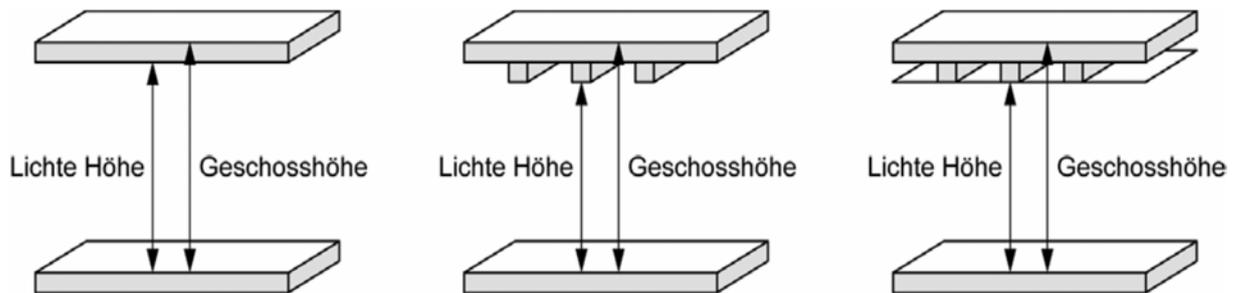
Die Kniestockhöhe beträgt höchstens 0,8 m. Für asymmetrische Giebeldächer und für Pultdächer beträgt die kleine Kniestockhöhe 0,8 m und die grosse 2,30 m.



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 mit Wohnnutzung mindestens 2,30 m. In Räumen mit Dachschräge muss sie auf mindestens der Hälfte der Wohnfläche eingehalten sein.



5.5 Geschosshöhe

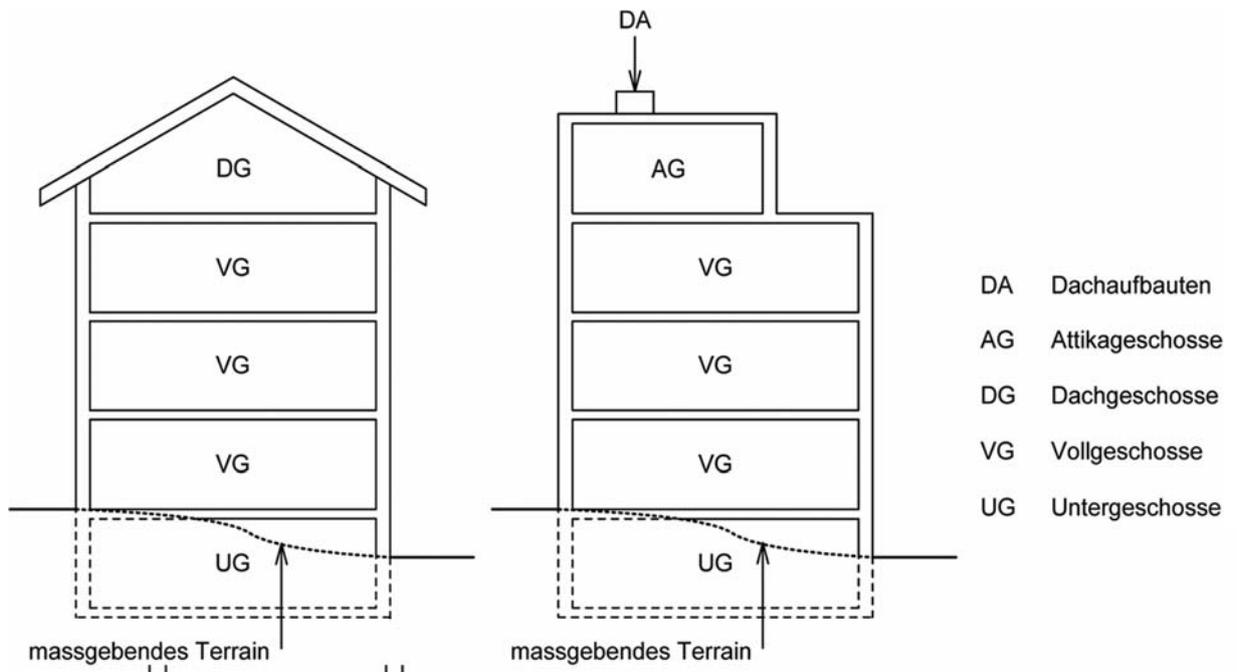
Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

6. Geschosse

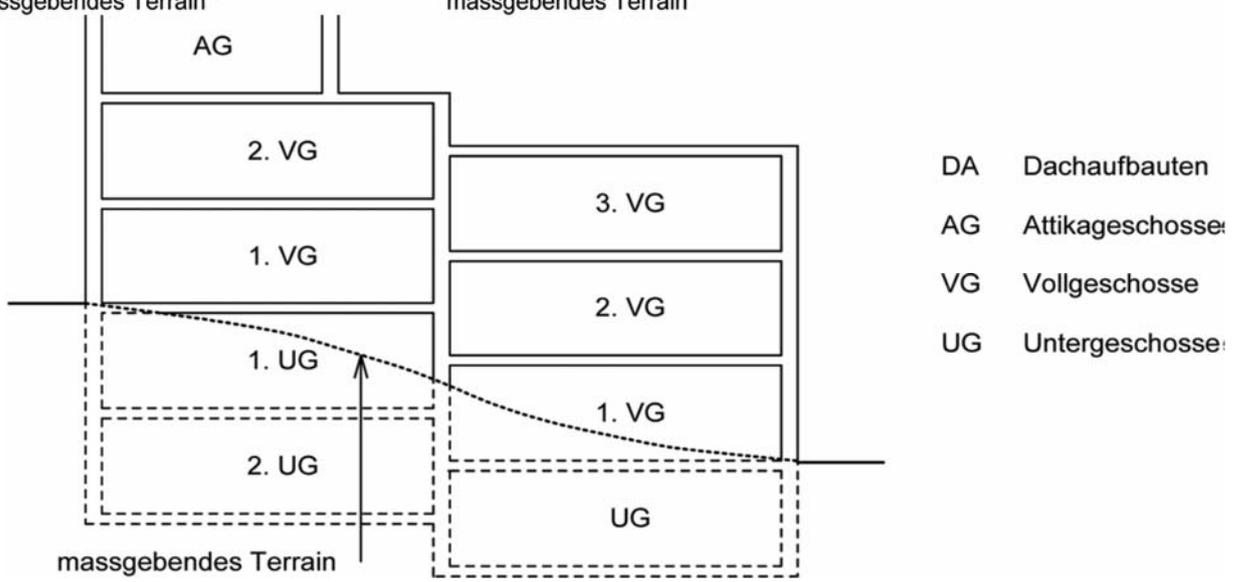
6.1 Vollgeschosse

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 Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse



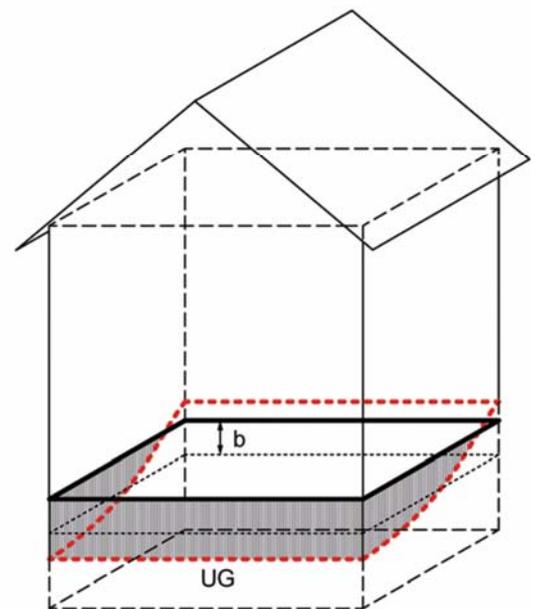
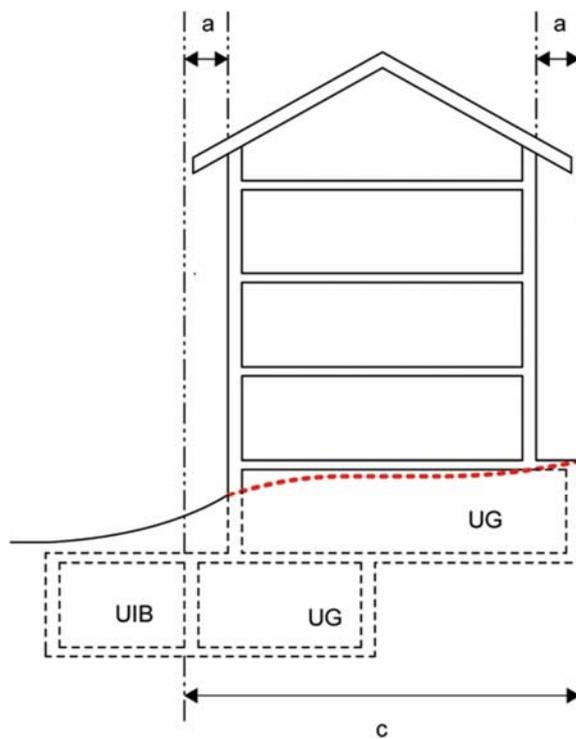
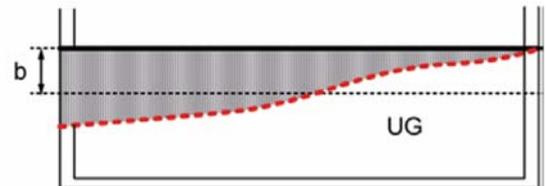
- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

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 im Durchschnitt höchstens 2 m und absolut höchstens 3 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen

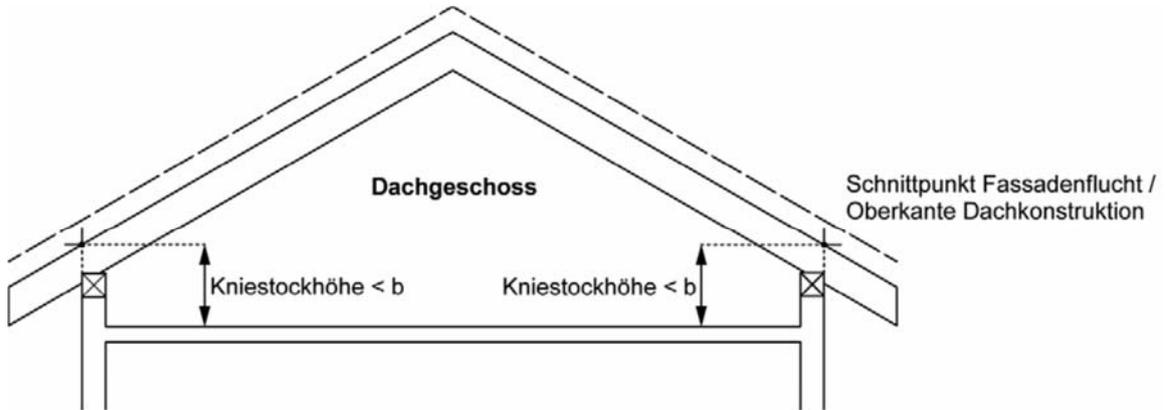
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



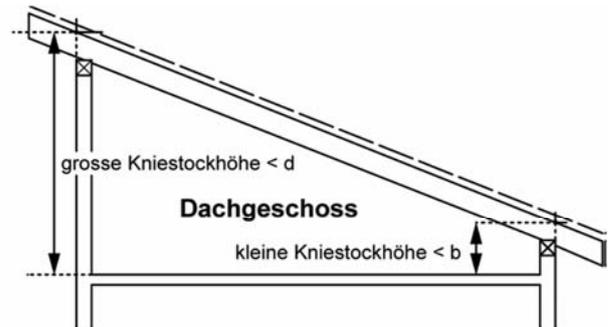
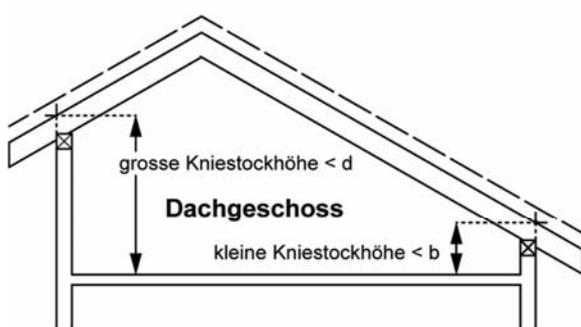
6.3 Dachgeschosse

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

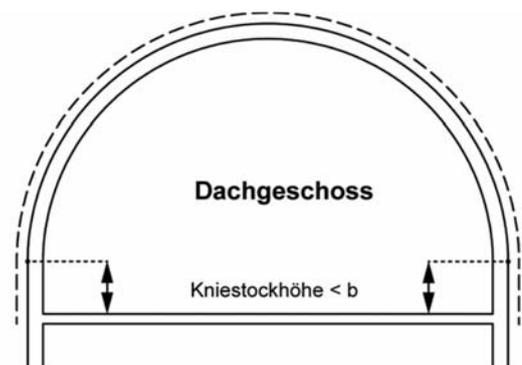
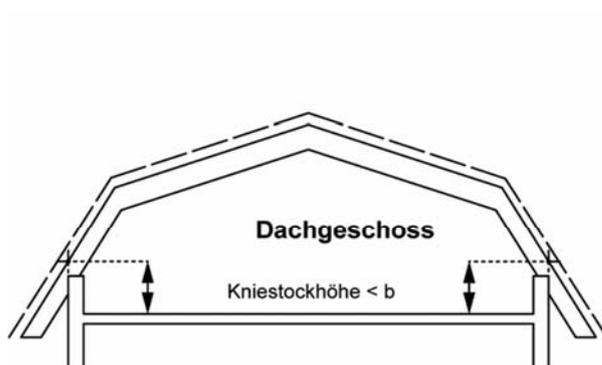
Die zulässige Kniestockhöhe richtet sich nach Ziffer 5.3 hievor.



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

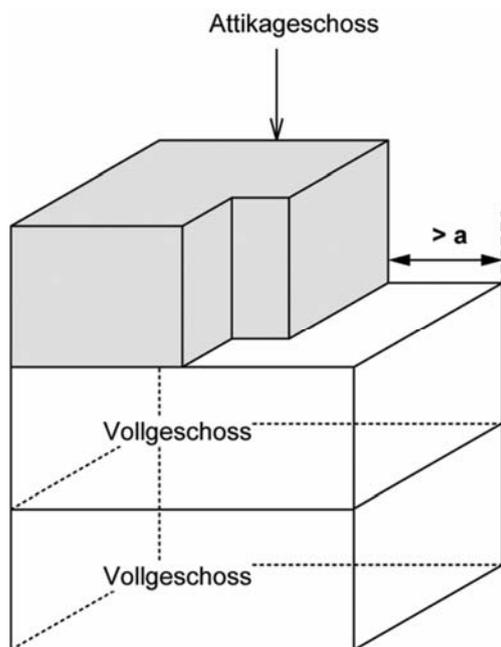


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

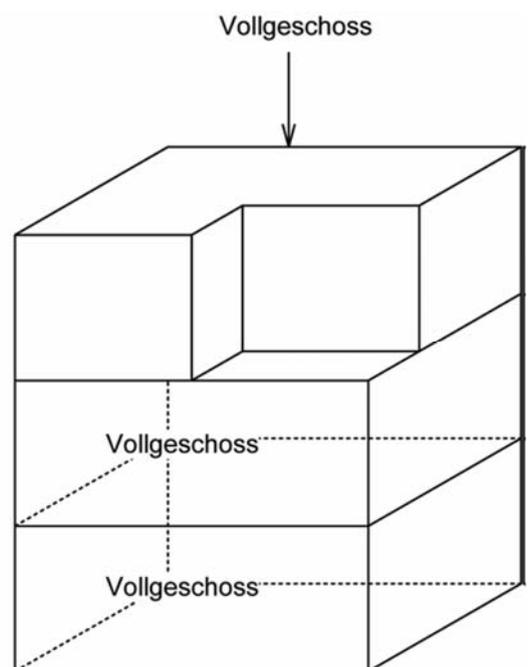
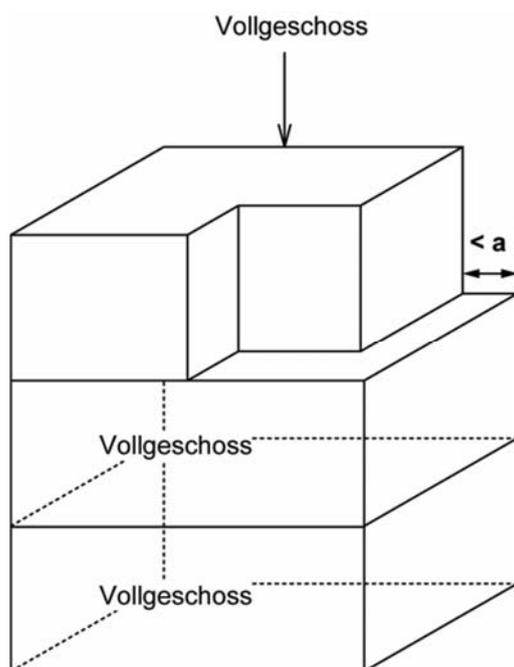
6.4 Attikageschosse

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.

Die Fläche des Attikageschosses darf $\frac{2}{3}$ der Oberfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht übersteigen. Zudem muss das Attikageschoss wenigstens bei einer ganzen Fassade um mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein.



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



7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

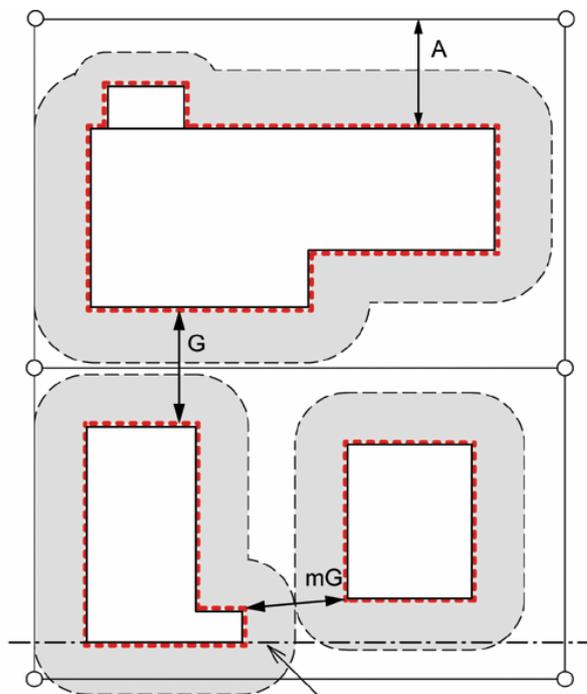
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

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

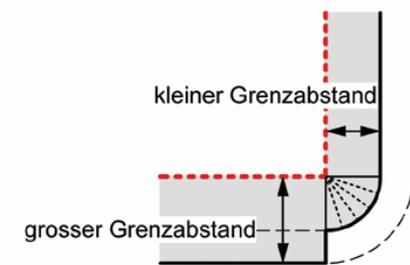
7.3 Baulinien

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



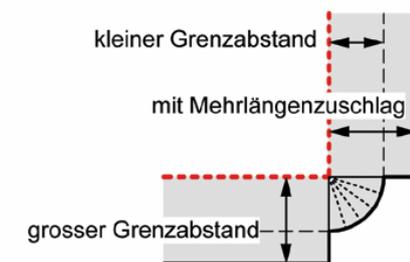
- A Grenzabstand
G Gebäudeabstand
mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
□□□□ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
--- Baulinie
- - - Fassadenlinie
○-○ Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

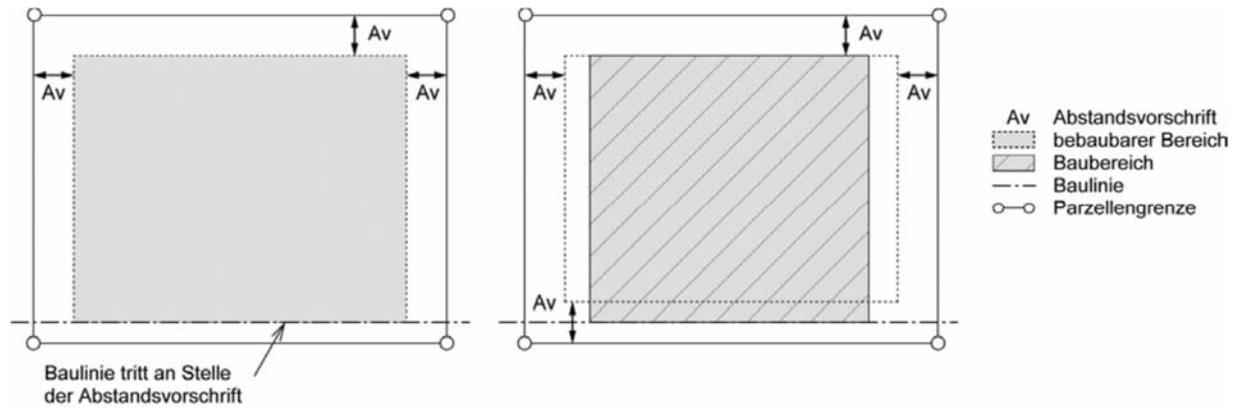
Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

7.4 Baubereich

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



Inhaltsverzeichnis

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

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

2. Kapitel: **ORGANISATION**

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

3. Kapitel: **NUTZUNGSPLAN**

1. Abschnitt: **Zonenarten**

- Artikel 7** Gliederung des Gemeindegebiets

2. Abschnitt: **Bauzonen**

- Artikel 8** Arten
Artikel 9 Kernzonen A und B (KA, KB)
Artikel 10 Wohnzonen (W2, W3)
Artikel 11 Wohnzone Kolonie (WK)
Artikel 12 Wohn- und Gewerbezone (WG)
Artikel 13 Gewerbezone (GE)
Artikel 14 Gewerbezone Gygen (GEG)
Artikel 15 Gewerbezone Ripshausen (GER)
Artikel 16 Gewerbezone Tunnelportal (GET)
Artikel 17 Industriezone (I)
Artikel 18 Industriezone Niederhofen (IN)
Artikel 19 Industriezone Flugplatz (IF)
Artikel 20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)
Artikel 21 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
Artikel 22 Freihaltezone (FZ)
Artikel 23 Verkehrsflächen (VF)
Artikel 24 Vertragliche Bauverpflichtung

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

- Artikel 25** Arten
Artikel 26 Landwirtschaftszone (LZ)
Artikel 27 Reservezone (RZ)

4. Abschnitt: **Weitere Zonen**

- Artikel 28** Arten
Artikel 29 Schutzzonen
a) Grundsatz
Artikel 30 b) Lokale Naturschutzzonen (NSZ)
Artikel 31 c) Lokale Landschaftsschutzzone (LSZ)
Artikel 32 d) Lokale Naturobjekte (NO)
Artikel 33 e) Lokale Kulturobjekte (KO)

Artikel 34	f) Zone für Ortsbildschutz
Artikel 35	g) Zone für Hindernisbegrenzung
Artikel 36	h) Zone zum Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung
Artikel 37	Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGZ)
Artikel 38	Gefahrenzonen (GZ)
Artikel 39	Gewässerraumzone (GRZ)

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 40	Zuordnung
-------------------	-----------

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

Artikel 41	Hinweis auf das PBG
Artikel 42	Ergänzende Bestimmungen zum Quartiergestaltungsplan
	a) Grundsatz
Artikel 43	b) Erforderliche Fläche

5. Kapitel: **ÖFFENTLICHRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 44	Hinweis auf das PBG
-------------------	---------------------

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

1. Unterabschnitt: Grenz- und Gebäudeabstand

Artikel 45	Grundsatz
Artikel 46	Mehrlängenzuschlag
Artikel 47	Mehrhöhenzuschlag
Artikel 48	Verminderter Grenzabstand
	a) bei An-, Klein- und Kleinstbauten
Artikel 49	b) bei unterirdischen Bauten
Artikel 50	c) bei Unterniveaubauten
Artikel 51	d) bei vorspringenden Gebäudeteilen
Artikel 52	e) durch private Vereinbarung
Artikel 53	Abweichungen im Einzelfall

2. Unterabschnitt: Abstandsvorschriften, Baubegriffe und Stand der Technik

Artikel 54	Abstandsvorschriften
Artikel 55	Baubegriffe und Messweisen
Artikel 56	Stand der Technik

3. Unterabschnitt: Ausmass von Gebäuden

Artikel 57	Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl
Artikel 58	Dachaufbauten
Artikel 59	Minimale Baumasse und Einrichtungen

4. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer

Artikel 60	Begriff
Artikel 61	Anrechenbare Geschossflächen
Artikel 62	Wohn- und Arbeitsräume

Artikel 63	Nicht anrechenbare Geschossflächen
Artikel 64	Ausnützungsbonus
Artikel 65	Anrechenbare Grundstücksfläche
Artikel 66	Ausnützungsziffer bei Um- und Ausbauten bestehender Gebäude
Artikel 67	Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss
Artikel 68	Ausnützungstransport
Artikel 69	Zulässige Ausnützungsziffer
Artikel 70	Ausnützungspflicht
5. Unterabschnitt:	Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung
Artikel 71	Grundsatz
6. Unterabschnitt:	Umgebungsgestaltung
Artikel 72	Grundsatz
Artikel 73	Terrainveränderungen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen
Artikel 74	Entsorgungseinrichtungen
7. Unterabschnitt:	Weitere Bauvorschriften der Gemeinde
Artikel 75	Hindernisfreies Bauen
Artikel 76	Spielplätze
Artikel 77	Abstellplätze
Artikel 78	a) Grundsatz
Artikel 79	b) Bestehende Bauten
Artikel 80	c) Abweichungen aus öffentlichem Interesse
	d) Ersatzabgabe
6. Kapitel:	AUSNAHMEN
Artikel 81	Hinweis auf das PBG
7. Kapitel:	BAUBEWILLIGUNG
Artikel 82	Hinweis auf das PBG
Artikel 83	Bewilligungspflicht
Artikel 84	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen
Artikel 85	Meldepflicht
Artikel 86	Bewilligungsverfahren
Artikel 87	Projektänderungen
Artikel 88	Formlose Anfrage
Artikel 89	Baukontrolle
8. Kapitel:	RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN
Artikel 90	Rechtspflege
Artikel 91	Kosten und Gebühren
9. Kapitel:	SCHLUSSBESTIMMUNGEN
Artikel 92	Hängige Baugesuche
Artikel 93	Besitzstandsgarantie
Artikel 94	Aufhebung bisherigen Rechts
Artikel 95	Genehmigung und Inkrafttreten