



**EINWOHNERGEMEINDE**

**SCHATTDORF**

---

**Bau- und Zonenordnung  
(BZO)**

---

vom 15. Juni 1998

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>A</b>	<b>Allgemeine Grundsätze</b>
Art. 1	Geltungsbereich 6
Art. 2	Vorbehaltenes Recht 6
<b>B</b>	<b>Organisatorische Vorschriften</b>
Art. 3	Baukommission 7
Art. 4	Gemeinderat 7
Art. 5	Offene Dorfgemeinde 7
<b>C</b>	<b>Baubewilligung</b>
1.	Baugesuch
Art. 6	Inhalt 8
Art. 7	Beilagen 8
Art. 8	Pläne a) Hochbauten 9
Art. 9	b) übrige Bauten 9
Art. 10	c) Umbauten 9
Art. 11	d) zusätzliche Pläne 10
Art. 12	Vereinfachtes Verfahren 10
Art. 13	Einfrage 10
2.	Verfahren
Art. 14	Vorprüfung 11
Art. 15	Profile 11
Art. 16	Auflage 11
Art. 17	Einsprache 11
3.	Entscheid
Art. 18	Form 12
Art. 19	Dauer der Bewilligung 12
Art. 20	Haftungsausschluss 12
Art. 21	Ausnahmebewilligung 12
Art. 22	Baubeginn 13

## **D Allgemeine Bauvorschriften**

### 1. Grenz- und Gebäudeabstände

#### a) Grenzabstand

Art.	23	Begriff, Mass	13
Art.	24	Mehrlängenzuschlag	14
Art.	25	Mehrhöhenzuschlag	14
Art.	26	Grenzabstand von Kleinbauten, An- und Nebenbauten	14
Art.	27	Herabsetzung des Grenzabstandes	15
Art.	28	Unterirdische Bauten	15
Art.	29	Öffentlicher Grund	15
Art.	30	Lichte Durchgangshöhen	16
Art.	31	Wald und Wasser	16

#### b) Gebäudeabstand

Art.	32	Begriff	16
Art.	33	Bestehende Bauten	16

### 2. Gebäudegrösse

Art.	34	Gebäudelänge	17
Art.	35	Berechnung der Geschosshöhe, Firsthöhe	17
Art.	36	Gebäudehöhe	17
Art.	37	Aufbauten	18
Art.	38	Abgrabungen für Untergeschosse und Garagezufahrten	18
Art.	39	Umgebungsgestaltung	18

### 3. Ausnützungsziffer (AZ)

Art.	40	Begriff, Mass	19
Art.	41	Bruttogeschossfläche	19
Art.	41a	Nichtberücksichtigung der Ausnützungsziffer bei Um- und Ausbau bestehender Bauten	20
Art.	42	Anrechenbare Grundstücksfläche	20
Art.	43	Rechtliche Sicherung	20

### 4. Erschliessungsvorschriften

Art.	44	Baureife	21
Art.	45	Verkehrerschliessung	21
Art.	46	Abstellplätze	22
Art.	47	Kehrichteimer und Container	23

## 5. Baugestaltungsvorschriften

Art.	48	Sicherheit	23
Art.	49	Gesundheitsschutz	24
Art.	50	Kinderspielplätze	24
Art.	51	Architektonische Gestaltung	24
Art.	52	Dachgestaltung	24
Art.	53	Schneefänge	25
Art.	54	Umgebungsgestaltung	25
Art.	55	Düngerhaufen, Lagerplätze für Abfälle, Autofriedhöfe	25

## 6. Benützungsvorschriften

Art.	56	Aberkennung von Bauten	25
------	----	------------------------	----

## **E Baulinie**

Art.	57	Zuständigkeit	26
Art.	58	Inhalt der Verfügung	26
Art.	59	Verfahren	26
Art.	60	Entscheid	27

## **F Zonenordnung**

Art.	61	Einteilung	27
Art.	62	Kernzone	28
Art.	63	Wohnzone W3	28
Art.	64	Wohnzone W2	29
Art.	65	Landhauszone	29
Art.	66	Landhauszone 2. Etappe	29
Art.	67	Wohn- und Gewerbezone WG3	30
Art.	68	Gewerbezone	30
Art.	68a	Gewerbesonderzone Gartenbau	31
Art.	69	Industriezone I	31
Art.	70	Industriezone II (Artikel aufgehoben)	32
Art.	71	Zone für öffentliche Werke	32
Art.	72	Landwirtschaftszone	32
Art.	73	Übriges Gemeindegebiet	32
Art.	73a	Kommunale Naturschutzzone	32
Art.	73b	Kommunale Landschaftsschutzzone	33
Art.	73c	Kommunale Schutzobjekte (Kultur- und Naturobjekte)	33
Art.	73d	Gewässerraumzone	34
Art.	74	Lärmschutz Empfindlichkeitsstufen	35
Art.	74a	Gefahrenzonen	36

**G Quartierplan- und Quartiergestaltungsplan**

Art.	75	Quartierplan	36
Art.	76	Quartiergestaltungsplan	37
Art.	77	Grenzbereinigung, Landumlegung, Grundbucheintrag	39
Art.	78	Zuständigkeit	39
Art.	79	Verfahren	39

**H Kontrolle und Verwaltung**

Art.	80	Baukontrolle	40
Art.	81	Ausführungspläne	40
Art.	82	Archivierung der Akten	40
Art.	83	Art der Kontrollen	40
Art.	84	Bauvorgang	41
Art.	85	Einstellungsverfügung	41
Art.	86	Wiederherstellung, Ersatzvornahme	41
Art.	87	Androhung gerichtlicher Strafe	42
Art.	88	Verwaltungsstrafen	42

**I Ortsplanung**

Art.	89	Ortsplanungskommission	42
------	----	------------------------	----

**K Gebühren und Kosten**

Art.	90	Ansätze	43
Art.	91	Rechtsöffnungstitel	43

**L Schlussbestimmungen**

Art.	92	Rechtsmittel	43
Art.	93	Übergangsrecht	43
Art.	94	Inkraftsetzung	44

**M Anhang**

Definition: Störende Betriebe (Erläuterungen)	Anhang 1
Verzeichnis Naturobjekte	Anhang 2
Verzeichnis der Kulturobjekte	Anhang 3
Erläuterungsskizzen	Anhang 4

## **A Allgemeine Grundsätze**

### **Art. 1 Geltungsbereich (BauG Art. 3)**

<sup>1</sup>Unter diese Bauordnung fallen alle Massnahmen des Hoch- und Tiefbaus, für welche sie nach Wortlaut und Auslegung Bestimmungen enthält.

<sup>2</sup>Sie ist demgemäss auf Neu-, An-, Aus-, Um- oder Aufbauten, auf Renovationen und Zweckänderungen anwendbar.

<sup>3</sup>Sie erstreckt sich auch auf technische Vorkehren, welche in ihren Auswirkungen baulichen Massnahmen im Sinne des kantonalen Baugesetzes gleichkommen wie:

- a) ständiges Aufstellen von Wohnwagen usw. für Unterkunftszwecke im Unterschied zu blossen temporären Aufstellungen auf Campingplätzen im Sinne der landrätlichen Campingverordnung;
- b) ständiges Aufstellen von fahrbaren oder ortsfesten Krananlagen;
- c) ständige Materialdeponien, Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 m Höhe bzw. Tiefe, hohe Umfriedungen und analoge Erzeugnisse der Bau-technik, wie Reklameeinrichtungen, ortsfeste Schwimmbassins, Silos, Pergolas, u.d.gl., die nach ihrem Umfang bzw. nach der Art der von ihnen herrührenden Immissionen, Emissionen und Behinderungen einer Baute gleichkommen.
- d) prov. Bauten und Anlagen sowie Fahrnisbauten.

### **Art. 2 Vorbehaltenes Recht (BauG Art. 2 Abs. 1)**

<sup>1</sup>Die Vorschriften des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup>Ebenfalls vorbehalten sind weitere Bauvorschriften, die in anderen Erlassen der Gemeinde enthalten sind, sofern sie vom Regierungsrat genehmigt sind oder nach geltender Spezialgesetzgebung einer solchen Genehmigung nicht bedürfen.

## **B Organisatorische Vorschriften**

### **Art. 3 Baukommission** (BauG Art. 4)

<sup>1</sup>Die Baukommission besteht aus fünf oder sieben Mitgliedern. Der Präsident und die Mitglieder werden von der Offenen Dorfgemeinde gewählt. Die Amtszeit beträgt zwei Jahre. Die Baukommission wird alle zwei Jahre gesamthaft gewählt. Das Sekretariat wird von der Gemeindeverwaltung geführt (ohne Stimmrecht).

<sup>2</sup>Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist, obliegt der Vollzug der Bauordnung der Baukommission.

<sup>3</sup>Die Baukommission vollzieht die Vorschriften der Bundesgesetzgebung, soweit das kantonale Recht den Vollzug im Rahmen der Baubewilligungsverfahren der Gemeinde zuweist.

### **Art. 4 Gemeinderat** (BauG Art. 4)

Er ist Weiterzugs- und Aufsichtsinstanz gegenüber der Baukommission, der er generelle Weisungen erteilen kann.

### **Art. 5 Offene Dorfgemeinde** (BauG Art. 5)

<sup>1</sup>Der Erlass aller Bauvorschriften, die eine Verpflichtung des Bürgers in sich schliessen, ist der Offenen Dorfgemeinde vorbehalten, soweit nicht bestimmte Gegenstände ausdrücklich dem Gemeinderat zur Reglementierung zugewiesen sind.

<sup>2</sup>Diese Regel bezieht sich auch auf den Erlass genereller Vorschriften für die Zonenplanordnung.

<sup>3</sup>Die Offene Dorfgemeinde entscheidet über die Genehmigung oder Nichtgenehmigung der vom Gemeinderat zu erlassenden Zonenplanverfügungen im Sinne von Abschnitt F dieser Bauordnung.

## **C Baubewilligung**

### **1. Baugesuch**

#### **Art. 6 Inhalt** (BauG Art. 12)

<sup>1</sup>Für alle Bauvorhaben ist der Baukommission ein schriftliches Baugesuch einzureichen.

<sup>2</sup>Dieses hat zu enthalten:

- a) die genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Orts-, Flur-, Strassenname, grundbuchliche Kennzeichnung);
- b) Beschrieb der geplanten baulichen Massnahme mittels vorgedrucktem Formular der Baukommission;
- c) genaue Angabe der Benutzungsart und des Zwecks der Baute;
- d) mutmassliche Baukosten;
- e) Unterschrift des Gesuchsteller (Bauherr bzw. sein Vertreter) sowie des Projektverfassers.

#### **Art. 7 Beilagen** (BauG Art. 12 Abs. 2)

<sup>1</sup>Auf das Baugesuch wird nur eingetreten, wenn diesem folgende Beilagen in genügender Form hinzugefügt werden:

- a) die Vollmacht des Gesuchstellers, wenn er durch einen Vertreter handelt;
- b) die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers, wenn ein anderer als er als Baugesuchsteller auftritt;
- c) die nach Art des Bauvorhabens erforderlichen Pläne.

<sup>2</sup>Sofern es zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die Behandlung des Gesuches von der Beibringung weiterer Unterlagen abhängig zu machen, wie Detailpläne, Terrainaufnahmen usw.

**Art. 8 Pläne** (BauG Art. 12 Abs. 2)**a) Hochbauten**

Für Hochbauten sind folgende, im Normalformat gefalzte und wie nach Art. 6, Abs. 2 lit e unterzeichnete Pläne im Doppel einzureichen:

bei durchgeführter Grundbuchvermessung:

1. Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer Kopie des letztgültigen Grundbuchplanauszuges (Katasterplan) mit Eintrag der projektierten Bauten sowie der Grenz- und Gebäudeabstandsmasse.
2. Projektpläne, mindestens im Massstab 1 : 100, enthaltend Kellergrundriss mit Eintrag der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung, der Anschlüsse der Kanalisation, Wasser und Energieversorgung, der Bau- und Niveaulinien, der Zufahrten, Grundriss aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden, sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintrag des bestehenden und des projektierten Terrainverlaufes. Die Pläne müssen vollständige Angaben über die wesentlichen Masse, Höhenkoten und Zweckbestimmung der Räume enthalten. Die Höhe Erdgeschoss ist mit m.ü.M., bezogen auf einen Polygonpunkt, anzugeben.
3. Allfällige Unterlagen für die Beurteilung von Umweltschutz-Massnahmen.

**Art. 9** (BauG Art. 12 Abs. 2)**b) übrige Bauten**

<sup>1</sup>Für alle übrigen Bauten und Werke ist stets ein Situationsplan gemäss Art. 8 Ziff. 1 einzureichen.

<sup>2</sup>Die Projektpläne richten sich nach der Art des Bauvorhabens.

**Art. 10** (BauG Art. 12 Abs. 2)**c) Umbauten**

Bei Aenderung von Bauteilen sind in den Plänen die bestehenden Bauteile schwarz, die abzubrechenden gelb und die neuen rot zu kennzeichnen.

**Art. 11** (BauG Art. 12 Abs. 2)**d) zusätzliche Pläne**

Zusätzliche Pläne sind beizugeben:

1. bei Bauten an Kantonsstrassen und an öffentlichen Gewässern nach Massgabe des Kantons;
2. bei Tank und Oelfeuerungsanlagen: ein Situationsplan sowie Detailpläne der Anlage (Tankbewilligungsformulare), Leistungsdaten, Typenprüfung;
3. bei Zivilschutzbauten: entsprechende Pläne und Unterlagen;
4. bei gewerblichen und industriellen Bauten: die notwendigen Pläne zuhanden des kantonalen Industrie- und Gewerbeinspektorates;
5. bei Bauten mit beheizten oder gekühlten Räumen: Wärmeschutznachweis; dieser kann bis spätestens zur Erteilung der Baubewilligung nachgereicht werden;
6. bei Bauten in lärmbelasteten Gebieten: Lärmschutznachweis

**Art. 12 Vereinfachtes Verfahren** (BauG Art. 13 Abs. 4)

Bei Fahrnisbauten und Bauvorhaben von geringerer Bedeutung, die keine öffentlichen Interessen und keine Interessen Dritter berühren, kann die Baukommission vereinfachte Pläne annehmen.

**Art. 13 Einfrage**

<sup>1</sup>Durch die Einfrage kann von der Baukommission ein Vorbescheid über die Anwendung der Bauvorschriften für ein Bauvorhaben angefordert werden.

<sup>2</sup>Der Vorbescheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

## 2. Verfahren

### Art. 14 Vorprüfung

Stellt die Baukommission fest, dass das Gesuch, so wie es vorliegt, nicht bewilligt werden kann, so teilt sie dies dem Gesuchsteller begründet mit.

### Art. 15 Profile (BauG Art. 13 Abs. 3)

<sup>1</sup>Die geplante Baute ist genügend zu profilieren. Terrainveränderungen und Ausfahrten sind, wenn nötig, zu verpflocken.

<sup>2</sup>Profile und Verpflockungen dürfen erst nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches entfernt werden.

<sup>3</sup>Die Baukommission kann bei Bauvorhaben gemäss Art. 12 sowie auf Gesuch hin bei klaren Verhältnissen vom Profilieren und Verpflocken entbinden.

### Art. 16 Auflage (BauG Art. 13)

<sup>1</sup>Das Baugesuch wird im Amtsblatt publiziert unter Hinweis auf dessen Auflage auf der Gemeindekanzlei und auf die Frist von 20 Tagen für die Erhebung von Einsprachen gemäss Art. 13 Abs. 2 BauG.

<sup>2</sup>Die Frist von 20 Tagen beginnt nicht vor der erfolgten Profilierung und Verpflockung und nicht früher als am ersten Tag nach erfolgter Publikation.

<sup>3</sup>Für unbedeutende Bauvorhaben, die keine öffentlichen und privaten Interessen betreffen, kann die Baukommission von einer Veröffentlichung und Auflage absehen.

### Art. 17 Einsprache (BauG Art. 13 Abs. 2)

<sup>1</sup>Einsprachen, die sich auf die Bauordnung bzw. auf das kantonale Baugesetz stützen (öffentlich-rechtliche Einsprache), sind innert 20 Tagen seit der Publikation schriftlich bei der Baukommission einzureichen.

<sup>2</sup>Eingaben an eine unzuständige Instanz sind von Amtes wegen und unter Mitteilung an den Absender an die zuständige Behörde weiterzuleiten.

<sup>3</sup>Für die Einhaltung von Fristen ist in jedem Fall der Zeitpunkt der Einreichung massgebend, selbst wenn sie bei der unzuständigen Behörde erfolgte.

<sup>4</sup>Die Einspracheschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Das angefochtene Bauvorhaben muss genau bezeichnet sein.

<sup>5</sup>Die Beweismittel, auf die sich der Einsprecher beruft, sind zu bezeichnen und soweit möglich beizufügen.

### **3. Entscheid**

#### **Art. 18 Form (BauG Art. 14)**

<sup>1</sup>Nach Abschluss des Verfahrens entscheidet die Baukommission über das Baugesuch und über die Einsprachen.

<sup>2</sup>Der Entscheid ist dem Gesuchsteller bzw. den Einsprechern unter Angabe des Rechtsmittels schriftlich zu eröffnen.

#### **Art. 19 Dauer der Baubewilligung (BauG Art. 14 d)**

<sup>1</sup>Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit ein Jahr nach ihrer Erteilung. Auf begründetes Gesuch hin kann diese Dauer um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

<sup>2</sup>Die Baukommission befristet die Gültigkeit der Bewilligung für Fahrnisbauten.

#### **Art. 20 Haftungsausschluss (BauG Art. 14 b)**

Aus der Erteilung einer Baubewilligung entsteht keine Haftung zulasten der Gemeinde.

#### **Art. 21 Ausnahmbewilligung (BauG Art. 14 a)**

In der Baubewilligung kann von der Einhaltung einzelner Bauvorschriften nach Kapitel D dispensiert werden, sofern:

- die Härte, die bei der Anwendung der betreffenden Vorschrift für den Bauherrn resultieren würde, in keinem vernünftigen Verhältnis zu den öffentlichen Interessen steht, die mit der fraglichen Bauvorschrift gestützt werden soll und
- der Verzicht auf Anwendung der Bauvorschrift nicht für die Nachbarn unzumutbare Beeinträchtigungen zur Folge hat.

Bereits bestehende Bauten und Betriebe, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, werden Bestand und angemessene Erweiterung gewährleistet, wenn ihre unvermeidbaren Einwirkungen auf die Nachbarschaft nach den örtlichen Verhältnissen nicht übermässig sind.

## **Art. 22 Baubeginn (BauG Art. 14 c)**

Mit den Bauarbeiten, einschliesslich des Abbruchs alter Bauteile und Aushub der Baugrube, darf erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden.

## **D Bauvorschriften der Gemeinde**

### **1. Grenz- und Gebäudeabstände (BauG Art. 23 Abs. 2 lit. e)**

#### a) Grenzabstand

## **Art. 23 Begriff, Mass**

<sup>1</sup>Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen einem Gebäude und der Grundstücksgrenze.

<sup>2</sup>Er wird auf die Fassade gemessen und beträgt 5 m.

<sup>3</sup>Im Dorfkern kann das Zusammenbauen gestattet werden (geschlossene Bauweise).

<sup>4</sup>Bei Vorbauten wie Balkone, Erker, Dachausladungen und ähnliche vorspringende Gebäudeteile von mehr als 1 m, ist der Grenzabstand um die betreffende Mehrausladung zu vergrössern.

## **Art. 24 Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup>Gegenüber Fassaden von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge über 20 m. Der vergrösserte Grenzabstand braucht jedoch nicht mehr zu betragen als:

Landhauszone und Zone W 2	8 m
WG 3, W 3	10 m

<sup>2</sup>Bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages werden abgewinkelte und versetzte Bauteile senkrecht auf die Verlängerung der betreffenden Fassade projiziert. Die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Fassadenlänge wird um den jeweiligen Rücksprung reduziert. Für den Mehrlängenzuschlag sind nur diejenigen Fassadenabschnitte massgebend, die innerhalb des 8 m bzw. 10 m Grenzabstandes liegen.

<sup>3</sup>In der Kernzone, in der Gewerbezone und in der Industriezone sind Mehrlängenzuschläge nur gegenüber Grenzen zu Wohn- und Mischzonen erforderlich.

<sup>4</sup>Gegenüber öffentlichen Strassen entfällt ein Mehrlängenzuschlag.

## **Art. 25 Mehrhöhenzuschlag**

Bei Gebäuden mit mehr als drei anrechenbaren Geschossen erhöht sich der Grenzabstand um 2 m für jedes weitere Geschoss.

## **Art. 26 Grenzabstand von Kleinbauten, An- und Nebenbauten**

<sup>1</sup>Bei freistehenden, eingeschossigen und unbewohnten Kleinbauten wie Garagen, Gartenhäuschen, Holzschöpfe usw. beträgt der Grenzabstand 2,5 m.

Die Traufhöhe darf höchstens 3 m, die Firsthöhe 5 m und die Länge 6,50 m betragen.

<sup>2</sup>Bei An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand 3,50 m, wenn sie

- eingeschossig sind, die Traufhöhe höchstens 3 m, die Firsthöhe 5 m und die Länge 6,50 m betragen
- eine geordnete Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigen
- in ihrer Grundfläche gesamthaft nicht grösser als 50 % des Hauptgebäudes sind.

Dachvorsprünge von max. 50 cm dürfen in den Grenzabstand ragen.

<sup>3</sup>Ein Mehrlängenzuschlag kommt für An- und Nebenbauten nicht zur Anwendung.

## **Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes**

<sup>1</sup>Der Grenzabstand kann mit Bewilligung der Baubehörde ausnahmsweise herabgesetzt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen oder es besondere Umstände als angebracht erscheinen lassen.

<sup>2</sup>Bei Sanierung wird der Grenzabstand um jenes Mass herabgesetzt, welches für das Anbringen eines fachgerechten Systemaufbaus für eine aussenliegende Wärmedämmung erforderlich ist.

<sup>3</sup>Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann die Herabsetzung des Grenzabstandes erleichtert gewährt werden.

<sup>4</sup>Jede Herabsetzung des Grenzabstandes ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

## **Art. 28 Unterirdische Bauten**

<sup>1</sup>Bauten und andere Bauwerke, die das Niveau des gewachsenen Erdbodens an keiner Stelle überragen (Tiefgaragen, Hofunterkellerungen, Tanklager usw.) haben von der Grenze einen Abstand von 2 m einzuhalten. In der Kernzone kann die Baukommission kleinere Abstände gestatten. Vorbehalten bleibt Art. 29.

<sup>2</sup>Überragen diese Anlagen das Niveau des gewachsenen Erdbodens bis höchstens 1,5 m inkl. Überdeckung, beträgt der Grenzabstand 3,5 m.

## **Art. 29 Öffentlicher Grund**

<sup>1</sup>Der Abstand von ober- und unterirdischen Bauten sowie anderen Bauwerken gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen richtet sich nach Art. 23, jedoch unter Vorbehalt einer anderen Regelung durch eine Baulinie.

<sup>2</sup>Als öffentlich im Sinne dieser Vorschrift gelten auch Privatstrassen, die dem öffentlichen Verkehr offen sind.

<sup>3</sup>Bei untergeordneten Erschliessungsstrassen (z.B. Stichstrassen, Hauszufahrten etc.) richtet sich der Abstand für Klein-, An- und Nebenbauten nach Art. 26.

<sup>4</sup>Die Abstände zu Werkleitungen richten sich nach den jeweiligen Reglementen, welche die Erstellung und den Betrieb dieser Leitungen regeln.

### **Art. 30 Lichte Durchgangshöhen**

Über öffentlichen Strassen und Plätzen müssen folgende lichte Durchgangshöhen eingehalten werden:

- 4,50 m über Strassen und Plätze
- 2,70 m über Trottoirs

### **Art. 31 Wald und Wasser (BauG Art. 21 und Art. 21 a)**

<sup>1</sup>Der Gebäudeabstand zum Waldrand beträgt 20 m, derjenige zu öffentlichen Gewässern 6 m.

<sup>2</sup>Vorbehalten bleiben die an Wald und Gewässer gelegten Baulinien.

b) Gebäudeabstand

### **Art. 32 Begriff**

<sup>1</sup>Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den Fassaden zweier Gebäude und entspricht der Summe der beiden Grenzabstände.

<sup>2</sup>Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird so bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

<sup>3</sup>Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Schutzabstände.

### **Art. 33 Bestehende Bauten**

Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude näher an der Grenze als es der gesetzliche Grenzabstand zulässt, so hat der Neubau mindestens den entsprechenden feuerpolizeilichen Abstand einzuhalten.

## **2. Gebäudegrösse (BauG Art. 23)**

### **Art. 34 Gebäudelänge**

<sup>1</sup>Die Gebäudelänge ist die Strecke, welche ein Gebäude oder, beim Zusammenbauen, eine Gebäudegruppe misst.

An- und Nebenbauten zählen nicht zur Gebäudelänge.

<sup>2</sup>Durch die Länge eines Gebäudes darf das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

### **Art. 35 Berechnung der Geschosszahl, Firsthöhe**

<sup>1</sup>Das Untergeschoss gilt dann als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragt.

<sup>2</sup>Das Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, sobald es eine auf mindestens 3 Gebäudeseiten im Winkel von 45° von der Schnittlinie Fassade/Gebäudehöhe nach innen gezogene Gerade überschneidet.

<sup>3</sup>Bei Bauten mit der höchstzulässigen Anzahl von Vollgeschossen sowie der max. ausgenützten Raumhöhe nach Art. 36, Abs. 1 darf das Dachgeschoss eine max. Höhe von 3,50 m bis OK Sparren aufweisen.

<sup>4</sup>Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat gezählt.

### **Art. 36 Gebäudehöhe**

<sup>1</sup>Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäss den Zonenbestimmungen. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaf ein Zuschlag bis zu 1 m gewährt werden, wenn dies nachweisbar betriebsbedingt ist.

<sup>2</sup>Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden versetzten Gebäudeteil separat berechnet.

### **Art. 37    Aufbauten**

<sup>1</sup>Die Baubehörde kann bei guter architektonischer Gestaltung Aufbauten bewilligen.

<sup>2</sup>Artikel 52 regelt besondere Voraussetzungen.

<sup>3</sup>Aufbauten sind nach Möglichkeit zusammenzufassen.

### **Art. 38    Abgrabungen für Untergeschosse und Garageneinfahrten**

<sup>1</sup>Abgrabungen, mit denen nachträglich Untergeschosse freigelegt werden sollen, sind, wenn sie mehr als untergeordnete Boden Anpassungen darstellen, nicht gestattet.

<sup>2</sup>Für Garageneinfahrten sind Abgrabungen soweit zulässig, als dadurch keine wesentlich nachteilige architektonische Wirkung entsteht, und die Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie ein späterer Strassenbau nicht beeinträchtigt werden.

### **Art. 39    Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bewilligungspflichtig, sofern sie das Mass von 1,50 m ab ausgemitteltem gewachsenem Terrain der Parzelle überschreiten. Sie sind zu untersagen, wenn dadurch das Landschaftsbild verunstaltet wird oder die Nachbarn in ihren Interessen unzumutbar tangiert werden.

<sup>2</sup>Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0,50 m eingehalten und eine Neigung von 1 : 1 nicht überschritten wird.

<sup>3</sup>Tote Häge und Mauern bis zu 1,20 m Höhe dürfen gegenüber Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.

<sup>4</sup>Nicht überdachte Pergolas dürfen mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn an die Grenze gestellt werden.

<sup>5</sup>Für Lebhäge bis zu 1,20 m Höhe ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn ein Grenzabstand von wenigstens 30 cm zu beachten.

<sup>6</sup>Häge und Mauern von mehr als 1,20 m Höhe sind ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn um die Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen.

### 3. Ausnützungsziffer (AZ) ( BauG Art. 23 Abs. 3 lit. g)

#### Art. 40 Begriff, Mass

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche nach der Formel:

$$\frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}} = \text{AZ}$$

#### Art. 41 Bruttogeschossfläche

<sup>1</sup>Als anrechenbare Bruttogeschossflächen gelten die tatsächlichen Flächen des abgeschlossenen Raumes (ohne Aussenwände) aller ober- und unterirdischen Geschosse, die dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienen oder hierfür geeignet oder verwendbar sind.

<sup>2</sup>Nicht angerechnet werden die Geschossflächen der

- a) zu Wohnungen gehörenden Keller- und Abstellräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Anforderungen nicht genügen;
- b) unterirdischen gewerblich genutzten Lager- und Archivräume ohne Publikums-, Kunden- und Besucherverkehr und ohne ständige Arbeitsplätze;
- c) Heiz- und Brennstofflagerräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume sowie Schutzräume und dergleichen;
- d) Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
- e) allen Bewohnern dienenden Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern oder Wohnsiedlungen;
- f) vorgeschriebenen Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in Einstellhallen und Garagen;
- g) Einstellräume für Velos und Motorfahräder, Kinderwagen etc.;
- h) offenen Balkone, offenen Laubengänge, offenen Erdgeschosshallen und überdeckten Dachterrassen;
- i) verglasten Balkone und Veranden, sowie Wintergärten bis zu 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der dazugehörigen Wohnung, soweit sie

nicht mit einer festinstallierten Heizung ausgerüstet sind und soweit sie einen Abschluss zum angrenzenden Hauptraum aufweisen;

- k) Dachgeschosse, soweit ihre lichte Raumhöhe weniger als 1,80 m beträgt.

#### **Art. 41 a Nichtberücksichtigung der Ausnützungsziffer bei Um- und Ausbau bestehender Bauten**

<sup>1</sup>Um eine optimale Nutzung bestehender Bauvolumen zu erreichen, kann die Baukommission bei Um- und Ausbauten von (im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenordnung) bestehenden Gebäuden unter folgenden Voraussetzungen von der Einhaltung der vorgeschriebenen Ausnützungsziffer entbinden:

- a) Durch den Um- und Ausbau darf die äussere Form nicht und die Erscheinung des Gebäudes nicht oder nur unwesentlich verändert werden. Von dieser Vorschrift ausgenommen ist der Umbau eines Flachdaches zu einer anderen Dachform.
- b) Es dürfen keine schutzwürdigen öffentlichen und privaten Interessen beeinträchtigt werden.

#### **Art. 42 Anrechenbare Grundstückfläche**

<sup>1</sup>Die anrechenbare Grundstückfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in einer Bauzone.

<sup>2</sup>Hievon werden Flächen, die von projektierten Verkehrsanlagen beansprucht werden, für deren Festlegung die gesetzlich vorgesehenen Verfahren eingeleitet oder durchgeführt sind, abgezogen.

<sup>3</sup>Die in Absatz 2 erwähnten Flächen dürfen bis zu 10% (der vermessenen Grundstücksfläche in der Bauzone) bei der anrechenbaren Grundstücksfläche miteinbezogen werden.

#### **Art. 43 Rechtliche Sicherung**

<sup>1</sup>Die Baubehörde ist berechtigt, zur Sicherung der vorgeschriebenen Ausnützung die Auflage zu machen, dass vor Baubeginn im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt wird.

<sup>2</sup>Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht noch einmal in Anspruch genommen werden.

#### 4. Erschliessungsvorschriften (BauG Art. 23 Abs. 2 lit. h)

##### **Art. 44 Baureife** (BauG Art. 18 Abs. 1)

<sup>1</sup>Die Baubehörde darf eine Baubewilligung nur erteilen, wenn das Grundstück erschlossen (baureif) ist.

<sup>2</sup>Als baureif im Sinne dieses Artikels gilt ein Grundstück, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz in einer nach dem Zweck, für den die Baute dienlich ist, genügenden und verkehrssicheren Weise;
- b) Gewährleistung der Abwasserbeseitigung nach den einschlägigen Normen des Gewässerschutzes;
- c) Gewährleistung der einwandfreien und genügenden Wasserversorgung;
- d) Anschluss an das Energieverteilnetz, soweit der Zweck, für den die Baute dienlich ist, dies erheischt.

<sup>3</sup>Anschluss an private derartige Einrichtungen ist nur ausserhalb der öffentlichen Einrichtungen und in jedem Falle nur unter Vorbehalt der einschlägigen spezialrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere betreffend Gewässer- und Umweltschutz zuzulassen.

<sup>4</sup>In den Lawinen-, Rutsch- bzw. Wassergefahrenzonen gemäss kantonalen Plänen sind keine für Aufenthalt von Menschen bestimmte Bauten zuzulassen (BauG Art. 19).

<sup>5</sup>Allfällige erforderliche Rechte und Lasten sind vor Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch einzutragen.

##### **Art. 45 Verkehrserschliessung**

<sup>1</sup>Private Erschliessungseinrichtungen zur Gewährleistung des genügenden Zuganges haben sich in eine Gesamtplanung einzuordnen.

<sup>2</sup>Ausfahrten, Einfriedungen, Garagevorplätze, Reklamen, Abstellplätze, Pflanzungen, Aufschüttungen usw. dürfen die Verkehrssicherheit auf Zufahrten und anliegenden Strassen nicht beeinträchtigen, auch wenn es sich dabei um nicht öffentliche Strassen handelt. Garage-Vorplätze müssen mindestens eine Tiefe von 5,00 m aufweisen.

<sup>3</sup>Einmündungen und Ausfahrten bedürfen der entsprechenden Spezialbewilligung des Inhabers der Weghoheit an der öffentlichen Strasse.

<sup>4</sup>Garageausfahrten dürfen nicht mehr als 15 % Neigung aufweisen und sind durch Vertikalausrundung anzuschliessen.

<sup>5</sup>Privatstrassen zur baulichen Erschliessung von Quartieren haben sich der Ortsplanung anzupassen. Sie dürfen nur mit Bewilligung der Baukommission erstellt werden. Ihre mindeste Breite beträgt:

- |  |                |
|--|----------------|
| – bei Erschliessung bis 9 Wohnungen  | 3,5 m,         |
| – bei Erschliessung von 10 bis 39 Wohnungen  | 4,5 m,         |
| – bei Erschliessung von 40 und mehr Wohnungen<br>zuzüglich ein Trottoir mit einer Breite von | 4,5 m<br>1,5 m |

<sup>6</sup>Bei Einfahrten in Gemeindestrassen darf die Steigung ab Grenze bis auf eine Tiefe von 5 m höchstens 5 % betragen. Die weitere Neigung darf nicht mehr als 15 % betragen.

Bei schwierigen topografischen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen bewilligen. Die Baukommission kann auch eine angemessene Strassenbeleuchtung verlangen.

<sup>7</sup>Wo mit einer späteren Strassenverbreiterung oder der Erstellung eines Trottoirs zu rechnen ist, kann die Baukommission verlangen, dass die erstmalige oder neue Einfriedung, die später versetzt werden müsste, nicht massiv erstellt werden darf. Die Baukommission kann Ausnahmen bewilligen, sofern sich der Grundeigentümer verpflichtet, seine Anlage beim Ausbau der Strasse auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zurückzusetzen.

<sup>8</sup>Häge sind im Bereich von Skipisten etc. im Winter zu entfernen.

## **Art. 46    Abstellplätze**

<sup>1</sup>Bei allen Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge geschaffen werden.

<sup>2</sup>Anzahl Abstellplätze:

- a) bei Wohnbauten: 1,5 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung (Aufrundung auf die nächste ganze Zahl pro Objekt gerechnet), in den Wohnzonen, Landhauszone und W 2 darf der Garage-Vorplatz als Abstellplatz angerechnet werden.
- b) Für die nachfolgend genannten Bauten und Nutzungen gelten folgende Anforderungen:
  - bei Geschäftsbauten, Büros und Kleinbauten:  
1 Abstellplatz oder Garage pro 30 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.
  - bei Cafés, Restaurants, Versammlungslokalen, Sälen usw.:

1 Abstellplatz (nicht Garagenplatz) pro 4 Sitzplätze.

In besonderen Fällen kann die Baukommission die erforderliche Anzahl der Abstellplätze erhöhen oder herabsetzen.

- c) bei gewerblichen und industriellen Betrieben, Einkaufszentren, öffentlichen Bauten und Werken setzt die Baukommission die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Angestellte und Besucher/Kunden fest. Die Anforderungen gemäss VSS-Normen können als Richtlinie angewendet werden.

<sup>3</sup>Kann aus irgend einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Parkplätze auf den Grundstücken nicht verwirklicht werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige zweckgebundene Abgabe zu verlangen.

Die Ersatzabgabe pro nicht realisierten Parkplatz beträgt Fr. 10'000.-- (Preisbasis 1.4.88). Die Anpassung erfolgt automatisch nach dem Zürcher Baukostenindex.

Wenn zu einem späteren Zeitpunkt die erforderliche Anzahl Parkplätze erbracht werden kann, wird die Ersatzabgabe zinslos zurückerstattet.

<sup>4</sup>Bei Bauvorhaben im Gebiet Haldi kann unter Würdigung der tatsächlichen und rechtlichen Zufahrtsmöglichkeiten von den Vorschriften über die Anzahl Abstellplätze Ausnahmen gewährt werden.

<sup>5</sup>Bei Überbauungen und Bauten mit grösserem Verkehrsaufkommen, muss zum Schutz der Freiflächen und vor übermässigen Immissionen ein Teil der Abstellplätze unterirdisch angelegt werden.

## **Art. 47    Kehrreiteimer und Container**

Bei Neu- und Umbauten ist genügend Abstellfläche für Kehrreiteimer und Container anzulegen. Der Standort und die Anzahl der Abstellplätze sind mit dem Zweckverband für Kehrreiteimerabfuhr abzusprechen.

## **5.    Baugestaltungsvorschriften**

### **Art. 48    Sicherheit (BauG Art. 15 Abs. 1)**

<sup>1</sup>Alle Bauten müssen hinsichtlich Foundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen und den Geboten des Brand- und Umweltschutzes Rechnung tragen.

<sup>2</sup>Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benützer sowie die Benützer von benachbarten Liegenschaften und Verkehrseinrichtungen nicht gefährdet werden.

## **Art. 49    Gesundheitsschutz**

Gebäude müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, namentlich in bezug auf Raum-, Wohnungs- und Fenstergrössen, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Isolation, Energieverbrauch und Schallschutz.

## **Art. 50       Kinderspielplätze (BauG Art. 23 Abs. 3)**

<sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund an geeigneter Lage zweckmässige Kinderspielplätze herzurichten.

<sup>2</sup>Ihre Grösse muss der Zahl und Art der Wohnungen entsprechen und soll in der Regel mindestens 12 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nach Art. 41 ausmachen.

## **Art. 51    Architektonische Gestaltung**

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen haben sich ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup>Die Baubewilligung für Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ist zu verweigern.

<sup>3</sup>In der Umgebung von schützenswerten Kultur- und Naturobjekten ist hinsichtlich der architektonischen Gestaltung besondere Sorgfalt anzuwenden.

## **Art. 52    Dachgestaltung**

<sup>1</sup>Dachgestaltung und Dachform haben sich der baulichen Umgebung anzupassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge beanspruchen. Bei der Gestaltung der technisch bedingten Aufbauten für Lifte, Entlüftung, Kamine usw. ist besondere Sorgfalt anzuwenden.

<sup>2</sup>Die Baukommission kann von den Vorschriften Ausnahmen bewilligen:

- a) bei Vorliegen eines Quartiergestaltungsplanes
- b) bei schwierigen topografischen Verhältnissen
- c) wenn sich durch eine andere Dachform eine eindeutig bessere Lösung ergibt.

<sup>3</sup>Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gelten nicht als Dachaufbauten und sind erlaubt, sofern sie zweckmässig in die Dachflächen und Gebäudehüllen eingeordnet sind.

### **Art. 53 Schneefänge**

Bei Dächern die auf Strasse, Trottoir oder Vorplatz ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

### **Art. 54 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup>Bei der Umgebungsgestaltung sollen schutzwürdige Baumbestände geschont werden.

<sup>2</sup>Bei der Umgebungsgestaltung von Neubauten ist der Begrünung zur Bereicherung des Landschaftsbildes durch pflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern Beachtung zu schenken.

### **Art. 55 Düngerhaufen, Lagerplätze für Abfälle, Autofriedhöfe**

<sup>1</sup>Düngerhaufen, Lagerplätze für Abfälle aller Art und ähnliche Anlagen sind abseits von Strassen und Wohngebäuden so zu erstellen und zu unterhalten, dass eine störende Wirkung auf das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild vermieden wird und gesundheitliche und belästigende Auswirkungen ausgeschlossen sind. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gewässerschutz- sowie die des Umweltschutz-Gesetzes.

<sup>2</sup>Gewerbsmässig betriebene Lagerplätze unterstehen dem Baubewilligungsverfahren. Autofriedhöfe sind im ganzen Gemeindegebiet verboten. Das dauernde Abstellen von Autowracks im Freien ist untersagt.

## **6. Benützungsvorschriften**

### **Art. 56 Aberkennung von Bauten (BauG Art. 15 Abs. 2)**

Benützungsverbote nach BauG Art. 15 Abs. 2 sind Sache der Baukommission.

## E Baulinie

### Art. 57 Zuständigkeit (BauG Art. 24 Abs. 1 und 2)

Für das Festlegen von Bau- und Niveaulinien ist der Gemeinderat zuständig. Er beschliesst auf Antrag der Baukommission.

### Art. 58 Inhalt der Verfügung (BauG Art. 25-27)

<sup>1</sup>Die zu verfügenden Linien sind auf einem Plan im Masstab 1 : 500 oder 1 : 1000 darzustellen, worin eingetragen wird:

- Grenzverlauf und grundbuchliche Kennzeichnung aller Grundstücke, die von der Linienführung unmittelbar oder mittelbar betroffen werden,
- Grundriss der auf diesen Grundstücken stehenden Bauten,
- Verlauf der bestehenden öffentlichen Einrichtung, an welche die Linie zu legen ist (BauG Art. 24 Abs. 2)
- Verlauf der projektierten öffentlichen Werke, für welche die Linie zu legen ist (BauG Art. 24 Abs. 1 und 2)

<sup>2</sup>In der Verfügung sind weiter anzugeben:

- a) ihr Charakter im Sinne von BauG Art. 24 (ob nach Abs. 1 oder 2 erlassen, ob vom Kanton verlangt, BauG Art. 27) usw.;
- b) allfällige mit der Linie verbundene Spezialvorschriften, Erläuterungen usw.;
- c) Der Hinweis auf BauG Art. 26, wonach bei Bauten, die bereits in die Baulinie hineinragen, nur noch die erforderlichen Unterhaltsarbeiten zuzulassen sind.

### Art. 59 Verfahren (BauG Art. 28)

<sup>1</sup>Verfügung und Plan nach Art. 58 sind vom Gemeinderat während der Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

<sup>2</sup>Diese Auflage ist im Amtsblatt vorgängig zu publizieren unter Hinweis darauf, dass die Betroffenen beim Gemeinderat Einsprache erheben können. Gleichzeitig sind die betroffenen Eigentümer zu orientieren.

<sup>3</sup>Mit der Anordnung nach Abs. 1 kann der Gemeinderat der Linienführung in dem Sinne vorsorgliche Wirkung verleihen, dass eine der Linienführung nicht entsprechende Baubewilligung nur noch mit seiner vorgängigen Genehmigung erteilt werden kann. In diesem Fall ist in der Publikation auf die vorsorgliche Wirkung hinzuweisen.

<sup>4</sup>In der Publikation ist das von der Verfügung betroffene Gebiet klar anzugeben.

<sup>5</sup>Jeder betroffene Eigentümer kann gegen eine Gebühr verlangen, dass bei seinem Grundstück die geltende Baulinie auf einem Situationsplan dargestellt wird.

## **Art. 60    Entscheid** (BauG Art. 28 lit. c)

<sup>1</sup>Der Gemeinderat hat gleichzeitig über alle Einsprachen und die Baulinienverfügung zu entscheiden.

<sup>2</sup>Wird die Verfügung unverändert bestätigt, erfolgt keine weitere Publikation. Die Verfügung steht jederzeit den Interessenten auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht offen.

## **F    Zonenordnung**

### **Art. 61    Einteilung**

Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt:

- Kernzone
- dreigeschossige Wohnzone W3
- zweigeschossige Wohnzone W2
- Landhauszone
- Landhauszone 2. Etappe
- dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3
- Gewerbezone
- Industriezone
- Zone für öffentliche Werke
- Landwirtschaftszone
- Übriges Gemeindegebiet
- Kommunale Naturschutzzone
- Kommunale Landschaftsschutzzone
- Kommunale Schutzobjekte (Kultur- und Naturobjekte)

Die Zonen sind im Zonenplan 1 : 2500 (Teilpläne Schattdorf und Haldi) festgehalten, der einen integrierenden Bestandteil der BZO bildet.

In den einzelnen Zonen gelten die speziellen Vorschriften der folgenden Artikel:

**Art. 62 Kernzone**

- Nutzung: Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
- Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse.  
Gebäuelänge: höchstens 25 m, bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission Ausnahmen von dieser Längenbeschränkung gewähren.
- Ausnutzungsziffer: Gesamtausnutzung höchstens 0.9 wovon höchstens 0.7 für Wohnbauten.  
Für den Um- oder Ausbau von bestehenden Gebäuden oder einen Ersatzbau kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission unter folgenden Voraussetzungen Ausnahmen für die Ausnutzung gestatten:
- a) Der Um- oder Ausbau bzw. der Ersatzbau muss zu einer eindeutigen Verbesserung der bestehenden Verhältnisse bezüglich architektonischer Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild führen.
  - b) Ein Ersatzbau muss sich zudem bezüglich Standort und Volumen nach dem zu ersetzenden Bau richten.
  - c) Es dürfen keine überwiegenden privaten Interessen der Ausnahmebewilligung entgegenstehen. Als bestehend gelten Gebäude, die vor Inkrafttreten dieser BZO erstellt worden sind.

**Art. 63 Wohnzone W3**

- Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
- Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
- Gebäuelänge: höchstens 30 m, bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission Ausnahmen von dieser Längenbeschränkung machen.
- Ausnutzungsziffer: höchstens 0.65

**Art. 64 Wohnzone W2**

- Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
- Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse
- Gebäudelänge: höchstens 25 m, bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden sowie bei Reihen- oder Terrassenhäusern kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission Ausnahmen von dieser Längenbeschränkung machen.
- Ausnutzungsziffer: höchstens 0,45; sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, wird ein AZ-Bonus von 0.05 gewährt.

**Art. 65 Landhauszone**

- Nutzung: Wohnbauten, Ferienhäuser
- Geschosszahl: höchstens 1 Vollgeschoss
- Gebäudelänge: höchstens 20 m, bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden sowie bei Reihen- oder Terrassenhäusern kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission Ausnahmen von dieser Längenbeschränkung machen.
- Ausnutzungsziffer: höchstens 0,35; sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, wird ein AZ-Bonus von 0.05 gewährt.
- Gebiet Haldi: In der Landhauszone Haldi kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission für Klubhäuser und Gaststätten Ausnahmen von der zulässigen Ausnutzung und den maximalen Gebäudemassen gestatten, sofern die Ausnahme im öffentlichen Interesse liegt, das Bauvorhaben sich gut in das Landschaftsbild einfügt und keine überwiegenden nachbarliche Interessen entgegenstehen.

**Art. 66 Landhauszone  
2. Etappe**

1. Die Landhauszone 2. Etappe darf erst dann erschlossen und überbaut werden, wenn sie vom Gemeinderat im Sinne von Abs. 2 der Landhauszone gemäss Art. 65 zugewiesen wird.
2. Eine Umzonung im Sinne von Abs. 1 kann erst erfolgen wenn:

- eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt ist,
- die Planungswerte gemäss eidg. Lärmschutzverordnung, insbesondere beim Schiesslärm, eingehalten werden können.

### **Art. 67 Wohn- und Gewerbezone WG3**

Nutzung: nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Wohnbauten

Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse

Ausnützungsziffer: Gesamtausnützung höchstens 0,8, wovon höchstens 0.65 für Wohnbaunutzung

### **Art. 68 Gewerbezone**

<sup>1</sup>Die Gewerbezone ist für Gewerbe und kleinere bis mittlere Industriebetriebe bestimmt, die höchstens mässig stören. Gestattet sind im weiteren auch Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten, für im Zusammenhang mit Industrie und Gewerbe stehende Bildung, für Sport und Freizeit sowie für kulturelle Zwecke, sofern sie die gewerbliche und industrielle Entwicklung dieser Gewerbezone nicht beeinträchtigen. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

<sup>2</sup>Bei grösseren baulichen Veränderungen kann die Baukommission einen Quartierplan über die massgebenden Zonenareale verlangen. Die Baukommission kann verlangen, dass in einem solchen Quartierplan in Ergänzung zu Art. 75 BZO weitere Gegenstände gemäss Art. 76 Abs. 1 BZO festgelegt werden.

<sup>3</sup>Ausnützung, Gebäudelängen und Abstände der Bauten, sowie die Erschliessung und Parkierung werden vom Gemeinderat auf Antrag der Baukommission unter Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen und der Ansprüche der benachbarten Zonen von Fall zu Fall festgesetzt.

<sup>4</sup>Auch in Gewerbearealen sind Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen und im Rahmen des Bauprojektes flächenmässig nachzuweisen.

<sup>5</sup>Die Baukommission kann für Plätze versiegelte Beläge untersagen, eine Randbepflanzung sowie eine Durchgrünung von Abstell- und Lagerflächen verlangen.

## **Artikel 68 a** Gewerbesonderzone Gartenbau

<sup>1</sup>Die Gewerbesonderzone Gartenbau ist für Gärtnereibetriebe bestimmt.

<sup>2</sup>Gestattet sind Bauten und Anlagen, die dem produzierenden bodenabhängigen und bodenunabhängigen Gartenbau dienen (z.B. Gewächshäuser). Im Weiteren sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Verarbeitung und den Verkauf von gartenbaulichen Produkten dienen. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

<sup>3</sup>Gebäudemasse sowie Erschliessung und Parkierung werden vom Gemeinderat auf Antrag der Baukommission unter Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen und der Ansprüche der benachbarten Zonen festgesetzt.

## **Art. 69** Industriezone

<sup>1</sup>Die Industriezone ist für industrielle Bauten und Anlagen, die in anderen Zonen nicht zulässig sind, sowie für gewerbliche Betriebe bestimmt. Gestattet sind im weiteren auch Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten, für im Zusammenhang mit Industrie und Gewerbe stehende Bildung, für Sport und Freizeit, sowie für kulturelle Zwecke, sofern sie die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Industriezone nicht beeinträchtigen. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

<sup>2</sup>Bei grösseren baulichen Veränderungen kann die Baukommission einen Quartierplan über die massgebenden Zonenareale verlangen. Die Baukommission kann verlangen, dass in einem solchen Quartierplan in Ergänzung zu Art. 75 BZO weitere Gegenstände gemäss Art. 76 Abs. 1 BZO festgelegt werden.

<sup>3</sup>Ausnützung, Gebäudelängen und Abstände der Bauten, sowie die Erschliessung und Parkierung werden vom Gemeinderat auf Antrag der Baukommission unter Berücksichtigung der gewerblichen und industriellen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen und der Ansprüche der benachbarten Zonen von Fall zu Fall festgesetzt.

<sup>4</sup> Auch in Industriearealen sind Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen und im Rahmen des Bauprojektes flächenmässig nachzuweisen.

<sup>5</sup>Die Baukommission kann für Plätze versiegelte Beläge untersagen, eine Randbepflanzung sowie eine Durchgrünung von Abstell- und Lagerflächen verlangen.

**Art. 70 (Aufgehoben)****Art. 71 Zone für öffentliche Werke**

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Werke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.

<sup>2</sup>Nutzung, Geschosszahl und Ausnützung usw. hat der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

**Art. 72 Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup>In der Landwirtschaftszone sind grundsätzlich nur Bauten zulässig, die den Bedürfnissen der Land- und Forstwirtschaft oder des Gartenbaues dienen.

<sup>2</sup>Für die Zulässigkeit von anderen standortgebundenen Bauten gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

<sup>3</sup>Besondere Vorschriften legt die Baukommission im Einzelfall je nach Bedarf und in Rücksicht auf die öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest.

**Art. 73 Übriges Gemeindegebiet**

<sup>1</sup>Das übrige Gemeindegebiet ist in erster Linie für Bauten bestimmt, die den Bedürfnissen der Land- und Forstwirtschaft oder des Gartenbaues dienen.

<sup>2</sup>Für später ist das übrige Gemeindegebiet für allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen.

<sup>3</sup>Bis zur endgültigen Festlegung der Nutzung gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

**Art. 73 a Kommunale Naturschutzzone<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf den schützenswerten Pflanzenbestand abzustimmen.

---

<sup>1</sup> Beschluss der a.o. Offenen Dorfgemeinde vom 28.09.2009

<sup>2</sup>Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen sowie Neubauten sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung der geschützten Lebensräume notwendig sind.

<sup>3</sup>Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung u. dgl.), die Beseitigung von markanten Einzelbäumen und Feldgehölzen, die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen, das Erstellen von Drainagen in Feuchtgebieten sowie die Benutzung als militärische Stellungs- und Zielräume sind nicht zulässig.

<sup>4</sup>Die Nutzung von trockenen Wiesen und geschnittenen Feuchtgebieten (Streueflächen) richtet sich nach den Bestimmungen der Öko-Qualitätsverordnung (ÖQV; SR 910.14).

### **Art. 73 b Kommunale Landschaftsschutzzone**

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone ist einer Nutzungszone oder dem Wald überlagert. Sie dient der Erhaltung schöner, typischer, vielfältiger und naturkundlich wertvoller Landschaften, die auch als strukturreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen wichtig sind; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

<sup>2</sup>Den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe usw. sind in ihrem Bestand zu erhalten. Veränderungen von Geländeformen und Bachläufen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates gestattet.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen sind in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung des Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung betr. Bauten ausserhalb von Bauzonen.

<sup>4</sup>Bestehende Bauten können im Rahmen der Raumplanungsgesetzgebung erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden. Form, Materialwahl und Farbgebung von zulässigen Bauten und Anlagen dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Empfindlichkeitsstufe: Es gilt die ES der überlagerten Zone.

### **Art. 73 c Kommunale Schutzobjekte (Kultur- und Naturobjekte)**

<sup>1</sup>Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Kulturobjekte sind zu erhalten, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen. Ein Abbruch oder eine anderweitige Zerstörung der Schutzwürdigkeit sind untersagt. Der Gemeinderat bestimmt durch

Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügungen oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Schutzzumfang im einzelnen. Bauliche Massnahmen an Schutzobjekten sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen in der Umgebung von schutzwürdigen bzw. geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup>Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Naturobjekte sowie Feldgehölze und Hecken müssen erhalten bleiben. Der Gemeinderat darf eine Bewilligung zur Rodung und Veränderung nur erteilen, wenn überwiegende öffentliche Interessen nachgewiesen werden und ein Ersatz in geeigneter Form geschaffen wird. Der Gemeinderat erlässt soweit erforderlich die entsprechenden Schutzverfügungen.

### **Art. 73 d Gewässerraumzone<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Die Gewässerraumzone dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Förderung der Biodiversität.

Die Gewässerraumzone umfasst den Wasserkörper, die Uferböschungen und die daran anschliessenden Uferbereiche.

Die Gewässerraumzone kann sowohl eine überlagernde Zone als auch eine Grundnutzungszone sein. Wird eine bestehende Bauzone von der Gewässerraumzone überlagert, so kann der überlagerte, in der Bauzone befindliche Parzellenteil weiterhin für die Ausnutzung angerechnet werden.

Bei der Ausscheidung neuer Bauzonen ist eine Überlagerung mit der Gewässerraumzone allerdings nicht mehr zulässig.

<sup>2</sup>Innerhalb der Gewässerraumzone sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Die Erstellung von unversiegelten Wegen (Fuss- und Bewirtschaftungswegen) innerhalb der Gewässerraumzone ist möglich.

Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert und teilweise geändert werden. Ersatzbauten sind nicht zulässig.

Terrainveränderungen sind nur zulässig, sofern damit der Zustand der Gewässerraumzone im Sinne des Zonenzwecks verbessert wird.

<sup>3</sup>Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, haben Bauten und Anlagen (Gebäude, versiegelte Plätze und Wege, Strassen, Lager- und Abstellplätze, Laufhöfe im Freien, Jauhegruben etc.) gegenüber der Gewässerraumzone als Grundnutzungszone einen ausreichenden Bauabstand, mindestens jedoch 3 m aufzuweisen. Bei der überlagernden Gewässerraumzone muss kein weiterer Bauabstand eingehalten werden. Vorbehalten bleibt der Gewässerabstand von 6 m gemäss Artikel 21 Absatz 3 des kantonalen Baugesetzes, der in jedem Fall einzuhalten ist.

<sup>4</sup>Innerhalb der Gewässerraumzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus Bäumen, Hecken, Hochstauden, Magerwiesen und Pionierpflanzen zu erhalten und

---

<sup>2</sup> Beschluss der a.o. Offenen Dorfgemeinde vom 28.09.2009

nach Möglichkeit zu fördern. Ebenfalls sind Strukturelemente wie Trockensteinmauern und Lesesteinhaufen zu erhalten. Entlang der Böschungsoberkante und ab Bestockung (Hecken, Feldgehölze) ist die Düngung in einem Abstand von mindestens 3 m nicht zulässig (gemäss ChemRRV; SR 814.81). Nutzungen, die dem Zonenzweck zuwiderlaufen, sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann im Rahmen von vertraglichen Regelungen mit den Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern zur besseren Erfüllung des Zonenzwecks zusätzliche Schutz- und Pflegemassnahmen festlegen.

#### **Art. 74 Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufen**

<sup>1</sup>Die Zonen werden nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Lärmschutz bzw. nach Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.

– Kernzone	Empfindlichkeitsstufe III
– Wohnzonen W3, W2, LHZ	Empfindlichkeitsstufe II
– Wohn- und Gewerbezone	Empfindlichkeitsstufe III
– Gewerbezone	Empfindlichkeitsstufe III
– Gewerbesonderzone Gartenbau	Empfindlichkeitsstufe III
– Industriezone	Empfindlichkeitsstufe IV
– Zone für öffentliche Werke	Empfindlichkeitsstufe II
– Landwirtschaftszone	Empfindlichkeitsstufe III
– Übriges Gemeindegebiet	Empfindlichkeitsstufe III
– Kommunale Naturschutzzone	Empfindlichkeitsstufe III

<sup>2</sup>Lärmvorbelastete Wohnzonen können mit Zustimmung des Kantons ausnahmsweise der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet werden.

<sup>3</sup>Die Lärmbeurteilung richtet sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

**Art. 74a Gefahrenzonen<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>In Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Lawinen, Überschwemmungen, Rutschungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind, dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Sämtliche Bauvorhaben in den Gefahrenzonen rot und blau sind durch die zuständige kantonale Kommission zu beurteilen.

<sup>2</sup>Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung): Die Erstellung oder der Wiederaufbau von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind grundsätzlich nicht gestattet. Andere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden können.

<sup>3</sup>Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung): Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass das Schadenrisiko durch eine optimale Standortwahl und geeignete bauliche Massnahmen auf ein Minimum reduziert wird.

**G Quartierplan- und Quartiergestaltung****Art. 75 Quartierplan (BauG Art. 31)**

<sup>1</sup>Der Quartierplan regelt unter Berücksichtigung der geplanten Gesamtüberbauung die Erschliessung der vom Quartierplangebiet erfassten Grundstücke.

<sup>2</sup>Dazu gehören mindestens die Strassen mit ihren Baulinien, Wege, Werkleitungen, Abstellflächen, Standort der Kehrrechtcontainer, Energieversorgung, sowie die Parzellierung.

<sup>3</sup>Bei Teilüberbauung eines Grundstückes oder eines zusammengehörigen Grundstückkomplexes kann die Erteilung der Baubewilligung von der Vorlage eines Quartierplanes abhängig gemacht werden, der auch eine genügende Erschliessungsplanung für das restliche Areal nachweist.

---

<sup>3</sup> Beschluss der a.o. Offenen Dorfgemeinde vom 28.09.2009

## **Art. 76 Quartiergestaltungsplan**

### **1. Grundsatz**

Im Quartiergestaltungsplan wird zusätzlich zu den in Art. 75 erwähnten Gegenständen

- die Bauweise, Art, Funktion, Grösse und Stellung der Bauten,
- die Ausnützung,
- die Funktion und Gestaltung der Freiflächen und Parkplätze festgelegt.

Der Quartiergestaltungsplan kann von den allgemeinen Bauvorschriften abweichende Spezialvorschriften für das von ihm erfasste Gebiet enthalten.

In der Regel ist die Quartiergestaltung in einem Modell oder mit Perspektive/Isometrie darzustellen. Quartiergestaltungspläne sind in den folgenden Zonen vorgesehen: Kernzone, alle Wohnzonen inkl. Landhauszone sowie Wohn- und Gewerbezone WG3.

### **2. Die erforderliche Fläche**

Voraussetzung ist eine zusammenhängende Parzellenfläche von mindestens

3 000 m<sup>2</sup> für die Zonen W2 und Landhauszone

4 000 m<sup>2</sup> für die Zonen W3 und WG3

2 000 m<sup>2</sup> für die Kernzone, wobei in diesem Fall die Hälfte dieser Fläche in einer angrenzenden Zone liegen darf.

### **3. Anforderungen an die Gestaltung**

Die geplanten Gebäude im einzelnen und die Baugruppen als ganzes müssen besonders gut gestaltet sein. Bei der Beurteilung dieser Frage ist in Betracht zu ziehen:

- Eingliederung in das Dorfbild und Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung;
- Licht- und Besonnungsverhältnisse;
- zweckmässige Grundrisse der Gebäude und Wohnungen;

- Lage und Zweckbestimmung der Freiflächen, insbesondere hinreichende Spielplätze;
- zweckmässige Erschliessung und gute Lösung der Garagierungs- und Verkehrsprobleme;
- bei Gestaltungsplänen dürfen die Immissionen auf die Nachbarschaft (Sichtbehinderung, Verkehr usw.) nicht grösser sein als bei Normalbauweise.

#### **4. Abstände**

Lässt sich zwischen den vom Quartiergestaltungsplan erfassten Bauten durch geeignete Gestaltung und Stellung erreichen, dass auch mit einem geringeren als dem zonengemässen Gebäudeabstand der erforderliche Zutritt von Licht gewährleistet ist, so darf von den zonengemässen Abständen abgewichen werden.

Der feuerpolizeiliche Abstand ist in jedem Falle einzuhalten.

#### **5. Gebäudehöhe**

In der Kernzone, in der Wohn- und Gewerbezone, in der Wohnzone W3 und soweit das Gestaltungsplangebiet in die Kernzone hineinragt auch in der Wohnzone W2, können Ausnahmen von der zonengemässen Gebäudehöhe bewilligt werden, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Zulässig ist höchstens eine Erhöhung der zonengemässen Geschosshöhe um ein Vollgeschoss.

#### **6. Ausnutzungsziffer**

Je nach dem Masse, wie die Voraussetzungen von Ziff. 3 erfüllt werden, kann die Baukommission zur zonengemässen Ausnutzung einen Zuschlag von 10 % gestatten. In der Kernzone darf die AZ 0,9 nicht überschreiten.

In Verbindung mit einer verdichteten Bauweise kann die Baukommission den Bonus auf 15 % anheben. Unter verdichteter Bauweise werden architektonisch gut gestaltete Reihenhäuser, etc. mit hoher Wohnqualität verstanden, die wohnungszugehörige Aussenbereiche aufweisen, nicht aber ausschliesslich freistehende Doppel-Einfamilienhäuser.

## **7. Befristung**

Wird mit den Bauarbeiten nicht innert sechs Jahren seit dem Inkrafttreten des Quartier- bzw. Quartiergestaltungsplanes begonnen, erlischt der Quartier- oder Quartiergestaltungsplan.

Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer des Planes um zwei Jahre verlängern, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### **Art. 77 Grenzberreinigung, Landumlegung, Grundbucheintrag**

Quartierplan und Quartiergestaltungsplan können Grenzberreinigung und Landumlegung vorschreiben. Der Quartierplan bzw. Quartiergestaltungsplan kann jederzeit auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden. Quartierplan und Quartiergestaltungsplan sind im Grundbuch anzumerken.

### **Art. 78 Zuständigkeit**

<sup>1</sup>Der Einzeleigentümer eines Grundstückkomplexes kann mit Genehmigung der Baukommission einen Quartierplan bzw. Quartiergestaltungsplan aufstellen, welchem vom Gemeinderat öffentlich-rechtliche Wirkung verliehen werden kann, sofern es im baupolizei- und raumplanungsrechtlichen Interesse des Gemeinwesens liegt.

<sup>2</sup>Die Baukommission kann für ein Quartier einen Quartierplan verfügen.

<sup>3</sup>In Gebieten, die im Zonenplan mit einer Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht belegt sind, dürfen Baubewilligungen nur aufgrund eines rechtskräftigen Quartierplans oder Quartiergestaltungsplans erteilt werden. Die Baukommission bestimmt im Einzelfall die Art und den wichtigsten Inhalt des erforderlichen Sondernutzungsplans.<sup>4</sup>

### **Art. 79 Verfahren**

Die Verleihung der öffentlich-rechtlichen Wirkung von Planungen nach Art. 78 Abs. 1 und der Erlass von Verfügungen nach Art. 78 Abs. 2 erfolgt analog dem Baulinienverfahren nach Art. 59.

---

<sup>4</sup> Beschluss der a.o. Offenen Dorfgemeinde vom 28.09.2009

## **H Kontrolle und Verwaltung**

### **Art. 80 Baukontrolle (BauG Art. 32 - 34)**

<sup>1</sup>Die Kontrolle darüber, dass nur nach den Bauvorschriften und gemäss rechtsgültigen Baubewilligungen gebaut wird, übt die Baukommission aus.

<sup>2</sup>Dieselbe kann die einzelnen Kontrollaufgaben an einzelne ihrer Mitglieder übertragen. Der Gemeinderat kann der Baukommission auch Gemeindebeamte oder externe Fachleute zur Verfügung stellen.

### **Art. 81 Ausführungspläne**

<sup>1</sup>Die Ausführung der Bauten hat genau nach den bewilligten Plänen zu erfolgen.

<sup>2</sup>Der Gesuchsteller sowie seine Beauftragten (Architekt, Bauunternehmer) und die ausführenden Unternehmer sind im Rahmen ihres Aufgabenbereiches verpflichtet, sich vor Beginn und während der Ausführung der Arbeiten zu vergewissern, dass die Bauarbeiten gemäss den genehmigten Plänen und den allenfalls damit verbundenen Auflagen und Bedingungen ausgeführt werden (BauG Art. 11).

### **Art. 82 Archivierung der Akten**

Die rechtsgültigen Pläne und die wichtigen Baubewilligungsakten sind geordnet zu archivieren.

### **Art. 83 Art der Kontrollen**

<sup>1</sup>Die planmässige Ausführung ist durch Kontrollen zu gewährleisten, die im Minimum zu umfassen haben:

1. Profilabnahme
2. Abnahme des Schnurgerüsts
3. Kontrolle nach Fertigstellung des Rohbaues
4. Prüfung der energietechnischen Massnahmen
5. Endabnahme

<sup>2</sup>Für Projektänderungen, die Bauvorschriften berühren, sind die entsprechenden Pläne mit erläuterndem Bericht rechtzeitig vor der Arbeitsausführung der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.

#### **Art. 84 Bauvorgang**

<sup>1</sup>Die Kontrolle kann sich auch auf die Sicherheit des Bauvorganges erstrecken (BauG Art. 32).

<sup>2</sup>Der Ausschluss der Haftung ist anwendbar (BauG Art. 32 Abs. 3).

<sup>3</sup>Wird ein Bauvorgang aus irgendetwelchen Gründen vor der Beendigung der Baute eingestellt (Offenlassen von Baugruben, Stehenlassen von Rohbauten oder Gerüsten usw.), so kann die Baukommission alle erforderlichen sichernden Anordnungen treffen.

#### **Art. 85 Einstellungsverfügung (BauG Art. 36)**

<sup>1</sup>Zuständig zum Erlass von Einstellungsverfügungen sind in erster Linie die Baukommission, in dringlichen Fällen der Präsident der Baukommission, bei dessen Verhinderung oder bei Nichthandeln der Baukommission der Gemeindepräsident.

<sup>2</sup>Gegen die Einstellungsverfügung kann Beschwerde beim Gemeinderat erhoben werden. Der Beschwerde kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

<sup>3</sup>Die öffentlich-rechtliche Einstellungsverfügung wird nicht berührt vom Ausgang eines zivilrechtlichen Status-quo-Verfahrens.

#### **Art. 86 Wiederherstellung, Ersatzvornahme (BauG Art. 37)**

<sup>1</sup>Zuständig zum Erlass von Verfügungen auf Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes ist die Baukommission unter Vorbehalt des Weiterzuges an den Gemeinderat.

<sup>2</sup>In der Verfügung ist anzuordnen, dass die Wiederherstellung auf Kosten des Pflichtigen von Amtes wegen erfolgen wird, falls sie binnen einer angemessenen anzusetzenden Frist vom Pflichtigen nicht selbst durchgeführt ist.

**Art. 87 Androhung gerichtlicher Strafe** (BauG Art. 38)

<sup>1</sup>Die Anordnungen nach Art. 85 und 86 können mit der Androhung verbunden werden, dass bei Nichtbefolgen gerichtliche Bestrafung nach Art. 292 des Schweiz. Strafgesetzbuches eintreten werde, wonach mit Haft oder Busse bestraft wird, wer von einer zuständigen Behörde oder einem Beamten unter Hinweis auf die Strafanandrohung von Art. 292 StGB an ihn erlassenen Verfügung nicht nachkommt.

<sup>2</sup>Die Anwendung der Strafbestimmungen nach BauG Art. 39 auf bereits eingetretene Zuwiderhandlungen bleiben vorbehalten.

**Art. 88 Verwaltungsstrafen** (BauG Art. 39 und 40)

<sup>1</sup>Zuwiderhandlungen gegen diese Bauordnung oder gegen Bauvorschriften, die in gestützt auf sie ergangenen allgemeinen Verfügungen (Baulinien-, Zonenplan- und Quartierplanverfügungen) enthalten sind, werden nach BauG Art. 39 bestraft.

<sup>2</sup>Zuständige Strafbehörde ist die Baukommission. Sie hat dem Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewährleisten und in ihrer schriftlichen Strafverfügung den Tatbestand und die Entscheidungsgründe, die ausgefallte Strafe und den Hinweis auf das Rechtsmittel der Beschwerde an den Gemeinderat anzuführen.

<sup>3</sup>Strafverfügungen des Gemeinderates können innert 10 Tagen bei der Staatsanwaltschaft angefochten werden.

**I Ortsplanung****Art. 89 Ortsplanungskommission**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat setzt eine Kommission ein, die zu seinen Händen den nach BauG Art. 41 vorgeschriebenen Ortsplan ausarbeitet.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat bestimmt die ortsplanerische Fachkraft, welche der Kommission an die Hand zu gehen hat.

## **K Gebühren und Kosten**

### **Art. 90 Ansätze** (BauG Art. 45 Abs. 1)

Alle Kosten des Verfahrens, insbesondere auch allfällige Expertenkosten, hat der Gesuchsteller einer Baubewilligung zu tragen.

Wird mutwillig Einsprache erhoben, können die daraus der Gemeinde entstehenden Kosten dem Einsprecher überbunden werden.

Als Spruchgebühr für Ausfertigungskosten und Baukontrollen wird grundsätzlich eine Gebühr von 1,5 ‰ der Bausumme erhoben, im Minimum aber Fr. 100.--. Bei ausserordentlichem Aufwand kann die Baukommission diese Gebühr entsprechend erhöhen, bzw. bei kleinem Aufwand reduzieren. Die Gebühr für die Behandlung von Einfragen, insbesondere solche von Quartier- und Quartiergestaltungsplänen sowie Baueinfragen mit besonderem Aufwand, wird nach Zeitaufwand berechnet.

Die Baubehörde kann in jedem Fall Vorschüsse verlangen. Barauslagen und Expertenkosten sind in den Gebühren nicht inbegriffen und werden zusätzlich verrechnet.

### **Art. 91 Rechtsöffnungstitel**

Rechtskräftige Verfügungen der zuständigen Behörde über Gebühren bzw. Kosten nach Art. 90, einschliesslich Verfügungen über Kosten der Ersatzvornahme nach Art. 86, gelten als definitive Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 80 SchKG.

## **L Schlussbestimmungen**

### **Art. 92 Rechtsmittel**

Gegen alle Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann innert zwanzig Tagen schriftlich beim Gemeinderat Beschwerde geführt werden, soweit die Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (RB 2.2345) nichts anderes vorsieht.

### **Art. 93 Übergangsrecht**

<sup>1</sup>Baubewilligungen, welche unter altem Recht erteilt worden sind, wickeln sich noch nach demselben ab.

<sup>2</sup>Auf Bewilligungsverfahren, die beim Inkrafttreten dieser Bauordnung hängig sind, findet das neue Recht Anwendung. Dies gilt insbesondere auch für Bauten, die in schuldhafter Verletzung der Bewilligungspflicht erstellt oder angefangen worden sind.

<sup>3</sup>An bestehenden Gebäuden, die den neuen Vorschriften nicht genügen, sind Änderungen nur zulässig, sofern die neuen Teile dem neuen Recht entsprechen.

## **Art. 94 Inkraftsetzung**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Damit wird die bisherige Bauordnung vom 28. März 1988 mit ihren Nachträgen aufgehoben.

Genehmigt an der Offenen Dorfgemeinde Schattdorf vom 15. Juni 1998.

Genehmigt durch den Regierungsrat am \*\*. \*\* 1998

Namens der Offenen Dorfgemeinde

Der Gemeindepräsident: Ruedi Müller

Der Gemeindeschreiber: Alois Gisler

## **M Anhang zur Bauordnung**

### **Definition: Störende Betriebe**

1. Nach dem Ausmass ihrer Einwirkung auf die Umgebung werden Betriebe unterschieden in:
  - nicht störend
  - mässig störend
  - stark störend
2. Als nicht störend gelten Betriebe, deren Einwirkungen nicht, oder nicht wesentlich grösser sind, als wie sie aus dem Wohnen entstehen und die ihrer Natur nach dem Wohnen zugehörige oder damit verbundene Dienstleistungen sind. Solche Betriebe müssen sich baulich im Rahmen der zonenmässig zugelassenen Wohnüberbauung halten (Beispiele: Ladengeschäfte, Coiffeur, Schuhmacher, Bürobetriebe, Arztpraxis).
3. Als mässig störend gelten Betriebe, deren Einwirkungen sich im Rahmen herkömmlicher, ortsgebundener Handwerks- und Gewerbebetriebe halten, sich auf die übliche Arbeitszeit beschränken und nur vorübergehend auftreten. Dazu gehören Autoreparaturwerkstätten, Spenglereien, Kundenschreinereien, Gaststätten usw..
4. Alle übrigen Betriebe gelten als stark störend.

**Verzeichnis der Naturobjekte  
gemäss Inventar der schützenswerten Gebiete und Objekte der Abteilung Natur- und Landschaftsschutz (Stand 03.07.1997)**

(siehe Zonenplan)

<b>Zonenplan Nr.</b>	<b>Objekt Nr. gemäss Inventar</b>	<b>Flurname</b>	<b>Objektbeschreibung</b>
(1)	NO 01	Stille Reuss	Bachlauf mit Uferbestockung
(2)	NO 02	Rynächt	Bachlauf mit Uferbestockung im Militärareal
(3)	NO 03	Bötzlingen	Bachlauf mit Uferbestockung
4	NO 04	Alter Gangbachlauf	Feldgehölz entlang ehemaligem Bachlauf
5	NO 05	Rütenen	Bauhecke oberhalb Eingliederungswerkstätte
6	NO 06	Acherli	Historische Gasse mit Trockenmauern, Hecken und Bachlauf
7	NO 10	Haldi	Hecken mit Bergsturzblick und Lesesteinhaufen
8	NSG 02	Wickerig	Hecke, Trockenwiese

( ) im Zonenplan nicht bezeichnet

**Verzeichnis der Kulturobjekte  
gemäss kantonalem Verzeichnis der Schutzobjekte (Stand 1978)**

(siehe Zonenplan)

<b>Plan Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>HB-Nr.</b>
(1)	Dorfpartien und Kirchenhügel Schattdorf	
2	Pfarrkirche Heilige Dreifaltigkeit und St. Nikolaus mit Friedhofkapelle	146
3	Crivellikapelle an der Gotthardstrasse	140
4	Waldbruder-Kapelle	37
5	Haus Bleichermätteli	161
6	Haus Hof	112
7	Haus in der Hofstatt, Geilenbiel	799, 65
8	Haus Schmid-Gerig, genannt Schmid-Gerig-Hus	80
9	Tanzhaus an der Kirchgasse	328
10	Landsgemeindeplatz mit Umgebung, Pulverturm	27
11	Haus Pfaffenmätteli, Schulhausstr. 15	provisorisch
12	Haus Hofstatt, Adlergartenstr. 65	provisorisch

( ) im Zonenplan nicht bezeichnet