

EINWOHNERGEMEINDE SILENEN

BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Genehmigung

Abkürzungen:

- PBG: Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 13. Juni 2010, in Kraft seit dem 1. Januar 2012 (RB 40.1111)
- RPBG: Reglement zum Planungs- und Baugesetz vom 6. Dezember 2011, in Kraft seit dem 1. Januar 2012 (RB 40.1113)
- IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005, für den Kanton Uri verbindlich seit dem 1. Januar 2012 (RB 40.1117)

Datum: 30. November 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. KAPITEL	ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT	5
Artikel 1	Zweck und Geltungsbereich	5
Artikel 2	Vorbehaltenes Recht	5
2. KAPITEL	ORGANISATION	5
Artikel 3	Gemeindeversammlung	5
Artikel 4	Baubehörde a) Zusammensetzung und Wahl	5
Artikel 5	b) Aufgaben	5
Artikel 6	Gemeinderat	5
3. KAPITEL	NUTZUNGSPLAN	6
1. Abschnitt:	Zonenarten	6
Artikel 7	Gliederung des Gemeindegebiets	6
2. Abschnitt:	Bauzonen	6
Artikel 8	Arten	6
Artikel 9	Kernzone 1 Silenen Dörfli (K1)	6
Artikel 10	Kernzone 2 Silenen (K2)	6
Artikel 11	Kernzone 3 Amsteg (K3)	7
Artikel 12	Kernzone 4 Bristen (K4)	7
Artikel 13	Wohnzonen; 2-geschossig (W2), 3-geschossig (W3) und 4-geschossig (W4)	7
Artikel 14	Wohn- und Gewerbebezonen; 2-geschossig (WG2), 3-geschossig (WG3)	7
Artikel 15	Gewerbezone 1 (GE1)	8
Artikel 16	Gewerbezone 2 (GE2)	8
Artikel 17	Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Brindli	8
Artikel 18	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	9
Artikel 19	Weilerzone 1 (WZ1)	9
Artikel 20	Weilerzone 2 (WZ2) Buchholz	9
Artikel 21	Verkehrsflächen (VF)	10
Artikel 22	Vertragliche Bauverpflichtung	10
3. Abschnitt:	Nichtbauzonen	10
Artikel 23	Arten	10
Artikel 24	Landwirtschaftszone (LW)	10
Artikel 25	Reservezonen (RZ)	10
4. Abschnitt:	Weitere Zonen	10
Artikel 26	Arten	10
Artikel 27	Schutzzone a) Grundsatz	11
Artikel 28	b) lokale Naturschutzzone	11
Artikel 29	c) lokale Landschaftsschutzzone	11
Artikel 30	Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht	11
Artikel 31	Gefahrenzone (GZ)	12
5. Abschnitt:	Empfindlichkeitsstufen	12
Artikel 32	Zuordnung	12
4. KAPITEL	WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND DIE ERSCHLIESSUNG	12
Artikel 33	Hinweis auf das PBG	12
Artikel 34	Quartierplan- und Quartiergestaltungsplan	12

5. KAPITEL	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
1. Abschnitt:	Kantonale Bauvorschriften	12
Artikel 35	Hinweis auf das PBG	12
2. Abschnitt:	Ergänzende Bauvorschriften Gemeinde	13
1. Unterabschnitt:	Hinweise auf das übergeordnete Recht	13
Artikel 36	Grenz- und Gebäudeabstand	13
Artikel 37	Abstandsvorschriften	13
Artikel 38	Baubegriffe und Messweisen	13
Artikel 39	Stand der Technik	13
2. Unterabschnitt:	Ausmass von Gebäuden	13
Artikel 40	Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl	13
Artikel 41	Dachaufbauten	13
Artikel 42	Minimale Baumasse und Einrichtungen	13
Artikel 43	Kleinbauten, Kleinstbauten	13
Artikel 44	Anbauten	14
Artikel 45	Unterniveaubauten	14
Artikel 46	Vorspringende Gebäudeteile	14
Artikel 47	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	14
Artikel 48	Kniestockhöhe und lichte Höhe	14
Artikel 49	Untergeschoss	14
Artikel 50	Attikageschoss	14
3. Unterabschnitt:	Ausnützungsziffer	14
Artikel 51	Ausnützungsziffer	14
Artikel 52	Anrechenbare Geschossflächen	14
Artikel 53	Wohn- und Arbeitsräume	15
Artikel 54	Nicht anrechenbare Geschossflächen	15
Artikel 55	Ausnützungsbonus	15
Artikel 56	Anrechenbare Grundstücksfläche	15
Artikel 57	Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten	16
Artikel 58	Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss	16
Artikel 59	Ausnützungstransport	16
Artikel 60	Zulässige Ausnützungsziffer	16
Artikel 61	Ausnützungspflicht	16
4. Unterabschnitt:	Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung	16
Artikel 62	Grundsatz	16
5. Unterabschnitt:	Umgebungsgestaltung	16
Artikel 63	Grundsatz	16
Artikel 64	Abgrabungen und Aufschüttungen	17
Artikel 65	Entsorgungseinrichtungen	17
6. Unterabschnitt:	Weitere Bauvorschriften der Gemeinde	17
Artikel 66	Hindernisfreies Bauen	17
Artikel 67	Spielplätze	17
Artikel 68	Abstellplätze a) Grundsatz	17
Artikel 69	b) bestehende Bauten und Anlagen	18
Artikel 70	c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen	18
Artikel 71	d) Ersatzabgabe	18
6. KAPITEL:	AUSNAHMEN	18
Artikel 72	Hinweis auf das PBG	18

7. KAPITEL: BAUBEWILLIGUNG	18	
Artikel 73	Hinweis auf das PBG	18
Artikel 74	Bewilligungspflicht	18
Artikel 75	bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	19
Artikel 76	Meldepflicht	19
Artikel 77	Profilierung	19
Artikel 78	Bewilligungsverfahren	19
Artikel 79	Projektänderungen	19
Artikel 80	Formlose Anfrage	19
Artikel 81	Baukontrolle	19
8. KAPITEL: RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN	19	
Artikel 82	Rechtspflege	19
Artikel 83	Kosten und Gebühren	20
9. KAPITEL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN	20	
Artikel 84	Hängige Baugesuche	20
Artikel 85	Aufhebung bisherigen Rechts	20
Artikel 86	Änderung bisherigen Rechts	20
Artikel 87	Genehmigung und Inkrafttreten	20
ANHANG 1 GRUNDMASSE	21	
ANHANG 2 TABELLE DIVERSE BAUTEN	22	
ANHANG 3 ZUSAMMENFASSUNG WICHTIGER MASSE	23	
ANHANG 4 RICHTLINIEN ZU BAUGESUCHEN	24	
ANHANG 5 SKIZZEN	26	
ANHANG 6 LISTE SCHUTZOBJEKTE / SCHUTZZONEN	27	

Die Gemeindeversammlung Silenen, gestützt auf Artikel 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 13. Juni 2010 (PBG) ¹ und auf Artikel 106 und Artikel 110 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Uri ², beschliesst:

1. KAPITEL ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

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

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

Artikel 2 Vorbehaltenes Recht

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

² Namentlich vorbehalten bleiben:

- a) das Planungs- und Baugesetz (PBG) ¹;
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ³;
- c) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse (VTH) ⁴.
- d) das Reglement des Regierungsrates zum PBG ⁵

2. KAPITEL ORGANISATION

Artikel 3 Gemeindeversammlung

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

² Sie erlässt insbesondere die BZO und genehmigt ⁶ den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.

Artikel 4 Baubehörde a) Zusammensetzung und Wahl

¹ Die Gemeindeversammlung wählt die Baubehörde der Gemeinde.

² Die Baubehörde ist die Baukommission. Die Baukommission besteht aus 5-7 Mitgliedern, die auf zwei Jahre gewählt sind. Die einzelnen Dorfschaften (Silenen, Amsteg, Bristen) sollen in der Baukommission vertreten sein. Die Bauabteilung übernimmt das Sekretariat. Im Übrigen konstituiert sich die Baubehörde selbst.

Artikel 5 b) Aufgaben

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

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

Artikel 6 Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat erfüllt die Aufgaben, die ihm die Kantonsverfassung und das PBG übertragen.

² Der Gemeinderat ist Weiterzugs- und Aufsichtsinstanz gegenüber der Baukommission.

¹ RB 40.1111

² RB 1.1101

³ RB 40.1117

⁴ RB 70.1811

⁵ RB 40.1115

⁶ siehe Art. 42 PBG

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.

2. Abschnitt: Bauzonen

Artikel 8 Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzonen (K)
- b) Wohnzonen (W)
- c) Wohn- und Gewerbebezonen (WG)
- d) Gewerbezone (GZ)
- e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)
- f) Weilerzonen (WZ)
- g) Verkehrsflächen (VF)

Artikel 9 Kernzone 1 Silenen Dörfli (K1)

¹ Die Kernzone 1 Silenen Dörfli (K1) dient dem Zweck, die bauliche Struktur des Dörfli zu wahren und zu ergänzen. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten.

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

³ Bauten 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.

⁴ Der 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.

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

Artikel 10 Kernzone 2 Silenen (K2)

¹ Die Kernzone 2 Silenen (K2) ist für Wohn-, Geschäfts- und die dazugehörenden, mässig störenden Gewerbebauten bestimmt. Dabei soll seine Funktion als ein geschäftliches und kulturelles Zentrum der Gemeinde gefördert werden.

² Neu- und Umbauten, An- und Aufbauten sowie Fassadenrenovationen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Dorfbild einzufügen

³ Grundsätzlich gelten die vorgeschriebenen Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehältlich der kant. Vorschriften und im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes ist aber ein Höher-, Näher- und Zusammenbauen gestattet, wenn dadurch der Dorfkern in ästhetischer und baulicher Hinsicht bereichert wird und der Lichteinfall in Wohnbauten nicht wesentlich kleiner ist als bei den vorgeschriebenen Grundmassen.

Artikel 11 Kernzone 3 Amsteg (K3)

¹ Die Kernzone 3 Amsteg (K3) ist für Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten bestimmt. Dabei soll seine Funktion als ein geschäftliches und kulturelles Zentrum der Gemeinde gefördert werden.

² Neu- und Umbauten, An- und Aufbauten sowie Fassadenrenovierungen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Dorfbild einzufügen.

³ Grundsätzlich sind Bauten bis zu 3 anrechenbaren Geschossen zulässig. Höhere Bauten sind im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes gestattet, wenn dadurch der Dorfkern in ästhetischer und baulicher Hinsicht bereichert wird und der Lichteinfall in Wohnbauten nicht wesentlich kleiner ist als bei der grundsätzlich zulässigen Geschosszahl.

⁴ Unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften kann bis an die Grenzen gebaut werden. Das Zusammenbauen ist gestattet.

Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen richtet sich nach der Baulinie. Wo keine Baulinie besteht, beträgt der Grenzabstand 4.00 m.

⁵ Geschäftshäuser und Gewerbebetriebe dürfen das ruhige und gesunde Wohnen in ihrer Umgebung nur mässig stören.

Artikel 12 Kernzone 4 Bristen (K4)

¹ Die Kernzone 4 Bristen (K4) ist für Wohn- und Gewerbebetriebe bis zu 2 anrechenbaren Geschossen bestimmt.

² Gewerbebauten sind zulässig, wenn von ihnen keine nachteilige Einwirkung auf die Nachbarschaft zu erwarten ist. Die bauliche Gestaltung darf den Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

³ Die Bauten sind grundsätzlich mit Giebeldächern auszubilden und haben sich in besonderem Masse an die bestehende Siedlungsstruktur anzupassen und in das Landschaftsbild einzufügen.

⁴ Den besonderen Besonnungsverhältnissen ist bei der Gestaltung der Bauten Beachtung zu schenken und bei Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes der Grenzabstand nötigenfalls zu erhöhen.

Artikel 13 Wohnzonen; 2-geschossig (W2), 3-geschossig (W3) und 4-geschossig (W4)

¹ Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen.

² Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

³ Die Zahlen W2 bis W4 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

⁴ Die Bauten sind mit Giebeldächern, in der Regel mit Giebelrichtung längs zur Falllinie des Hanges, auszubilden und haben sich an die bestehende Siedlungsstruktur in den einzelnen Gebieten anzupassen und in das Landschaftsbild einzufügen. Für eingeschossige Anbauten können Flachdächer bewilligt werden, sofern sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

⁵ Im Gebiet Schmalegg hat eine Überbauung auf das "Schutzobjekt Steinhaus" bezüglich Grösse, kubischer Gliederung und Fassadengestaltung Rücksicht zu nehmen.

Artikel 14 Wohn- und Gewerbebezonen; 2-geschossig (WG2), 3-geschossig (WG3)

¹ In den Wohn- und Gewerbebezonen sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

² Die Zahlen WG2, WG3 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

³ Geschäfts- und Gewerbebauten sind zulässig, wenn von ihnen keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Die bauliche Gestaltung darf den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigen. Industrielle Bauten und Betriebe sind nicht gestattet.

⁴ Geschäfts- und Gewerbebetriebe haben Anrecht auf einen Ausnützungsbonus von 0.10.

⁵ Die Bauten in der WG2 sind grundsätzlich mit Giebeldächern auszubilden und haben sich in besonderem Masse an die bestehende Siedlungsstruktur anzupassen und in das Landschaftsbild einzufügen.

⁶ Den besonderen Besonnungsverhältnissen in der WG2 ist bei der Gestaltung der Bauten Beachtung zu schenken und bei Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes der Grenzabstand nötigenfalls zu erhöhen.

Artikel 15 Gewerbezone 1 (GE1)

¹ In der Gewerbezone 1 (GE1) sind Bauten und Anlagen zulässig, die in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion bestimmt sind. Zulässig sind ferner Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

² Es sind von den Betrieben alle dem Stand der Technik angemessene und zumutbare Mittel anzuwenden, um eine Störung der Bewohner der benachbarten Zonen zu verhindern.

³ Gebäudehöhe und Gebäudelänge sind nicht beschränkt, sofern dadurch nicht das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung erfährt.

⁴ Die Nutzung darf die Baumassenziffer gemäss SIA Norm 504421 von 6 m³ umbauten Raum je m² anrechenbare Grundstücksfläche nicht übersteigen.

⁵ Die anrechenbare Grundstücksfläche ist nach Art. 57 BZO zu ermitteln. Sie muss innerhalb der Gewerbezone liegen.

⁶ Auf die in Abs. 1 zugelassenen Wohnbauten finden die Vorschriften der Zone W2 Anwendung.

⁷ Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10.00 m einzuhalten.

Artikel 16 Gewerbezone 2 (GE2)

¹ In der Gewerbezone 2 (GE2) sind gewerbliche und industrielle Nutzungen zulässig.

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

³ Es sind von den Betrieben alle dem Stand der Technik angemessenen und zumutbaren Mittel anzuwenden, um eine Störung der Bewohner der benachbarten Zonen zu verhindern.

⁴ Die bestehende Bausubstanz darf äusserlich weder erweitert noch verändert werden. Im Gebäudeinnern sind Veränderungen möglich. Vorbehalten bleibt Absatz 5.

⁵ Neubauten, neue Anlagen, An- und Umbauten sind nur mit einem Quartiergestaltungsplan im Rahmen eines Gesamtkonzeptes erlaubt.

Artikel 17 Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Brindli

¹ Die Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Brindli ist für die gewerbliche Nutzung der unterirdischen Kaverne Brindli sowie der vorgelagerten Fläche bestimmt.

² Die oberirdische Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Brindli (Grundnutzung) ist für Abstellflächen von gefahrlosen Gütern, die interne Erschliessung und die Parkieranlage bestimmt.

³ Die unterirdische Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Brindli (überlagerte Nutzung) ist für die Lagerung von Gütern bestimmt. Davon ausgenommen sind gefährliche Güter (z.B. Chemikalien, radioaktive Stoffe, Sprengstoffe, Munition, Feuerwerkskörper usw.). Umbauten und eine geringfügige Vergrösserung des bestehenden Kavernenvolumens aus betrieblichen Gründen sind zulässig. Die Nutzungen über Terrain werden durch die unterirdische Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Brindli nicht beeinflusst.

⁴ Es sind alle dem Stand der Technik angemessenen und zumutbaren Massnahmen zu ergreifen, um den Schutz von Mensch und Umwelt zu gewährleisten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind namentlich betreffend Stromversorgung (auch netzunabhängig) Beleuchtung, Belüftung, Wasserversorgung, sanitäre Einrichtungen, Abwasserentsorgung, Störfälle (Markierung von Fluchtwegen, Erste Hilfe etc.) die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

⁵ Wohnungen sind nicht zulässig.

Artikel 18 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

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

² Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Kirchen, Klöster, Friedhöfe, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie öffentliche Sport- und Erholungsanlagen. Als Bauten im öffentlichen Interesse gelten auch Einrichtungen für Senioren, z.B. Alters- und Pflegeheime, Alterswohnungen etc.

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

Artikel 19 Weilerzone 1 (WZ1)

¹ Die Weilerzone 1 (WZ1) bezweckt, ländliche Kleinsiedlungen zu erhalten und massvoll zu entwickeln. Sie ist auf das bereits überbaute Gebiet beschränkt.

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

³ Die Nutzung bestehender Bauten darf nur geändert werden, wenn dadurch die landwirtschaftlichen Tätigkeiten nicht behindert oder beeinträchtigt werden.

⁴ Bestehende Bauten sind soweit möglich zu erhalten.

⁵ Bauten, die an die Stelle bestehender Bauten treten, müssen Stellung, Form und Volumen des Altbaus übernehmen. Anpassungen an die heutigen Raumhöhen/Geschosshöhen und Energiestandards sind zulässig.

⁶ Neubauten sind grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn dadurch eine Baulücke geschlossen wird oder die Voraussetzungen für Ausnahmen ausserhalb der Bauzone erfüllt sind. Pro bebaubares Grundstück ist jedoch max. ein Gebäude zulässig.

⁷ Neubauten in der Weilerzone müssen sowohl bezüglich Lage, Gestaltung und Massstäblichkeit in den Weiler integriert werden und zur Dauerbesiedlung des Tales beitragen.

Artikel 20 Weilerzone 2 (WZ2) Buchholz

¹ Die Weilerzone 2 (WZ2) Buchholz umfasst die in den Zonenplänen bezeichneten Häusergruppen. Die Zonenabgrenzungen sind in den Zonenplänen festgelegt.

² In der Weilerzone 2 (WZ2) Buchholz sind ausser landwirtschaftlichen Bauten auch Wohnbauten sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe gestattet, sofern sie der Landwirtschaft oder der Dauerbesiedlung dienen und die Landwirtschaft nicht beeinträchtigen oder behindern.

³ Die Nutzung bestehender Bauten darf nur geändert werden, wenn dadurch die landwirtschaftlichen Tätigkeiten nicht behindert oder beeinträchtigt werden.

⁴ Bestehende Bauten sind soweit möglich zu erhalten.

⁵ Bauten, die an die Stelle bestehender Bauten treten, können angemessen erweitert werden.

⁶ Neubauten sind grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn dadurch eine Baulücke geschlossen wird oder die Voraussetzungen für Ausnahmen ausserhalb der Bauzone erfüllt sind. Pro bebaubares Grundstück ist jedoch max. ein Gebäude zulässig.

⁷ Bei Umbauten, Erweiterungen und Neubauten von Wohnhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

⁸ Neubauten in der Weilerzone müssen sowohl bezüglich Lage, Gestaltung, Massstäblichkeit und Abmessung in den Weiler integriert werden. In der Umgebung von Kulturobjekten gelten erhöhte gestalterische Anforderungen an bauliche Veränderungen. Die Dachneigung hat 25-30° zu betragen.

Artikel 21 Verkehrsflächen (VF)

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

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

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

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

Artikel 22 Vertragliche Bauverpflichtung

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

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

³ Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

3. Abschnitt: Nichtbauzonen

Artikel 23 Arten

Als Nichtbauzonen gelten:

- a) Landwirtschaftszone (LW)
- b) Reservezonen (RZ)

Artikel 24 Landwirtschaftszone (LW)

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

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

Artikel 25 Reservezonen (RZ)

¹ Die Reservezone umfasst das Gebiet ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen:

- a) das keiner bestimmten Nutzung zugewiesen werden kann; oder
- b) dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

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

4. Abschnitt: Weitere Zonen

Artikel 26 Arten

¹ Als weitere Zonen gelten:

- a) Schutzzonen;
- b) Kommunale Schutzobjekte, Natur- und Kulturobjekte
- c) Zonen mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht;
- d) Gefahrenzonen;

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

Artikel 27 Schutzzonen

a) Grundsatz

¹ Schutzzonen dienen dem Schutz von:

- a) Bächen, Flüssen, Seen und ihren Ufern;
- b) besonders schönen sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvollen Landschaften;
- c) bedeutenden Ortsbildern, geschichtlichen Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmälern;
- d) Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

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

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

Artikel 28 b) lokale Naturschutzzonen

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

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

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

Artikel 29 c) lokale Landschaftsschutzzone

¹ In 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 der Baukommission gestattet.

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

³ Im Übrigen sind Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung, gemessen am Schutzziel, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.¹

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

Artikel 30 Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht ²

¹ Als 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).

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

¹ Dazu gehören auch die notwendigen Infrastrukturanlagen.

² Nach Art.52 Abs. 4 PBG müssen Quartiergestaltungspläne und Quartierpläne von Sonderbauvorschriften begleitet sein, Im Rahmen von Art. 53 dürfen sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen.

Artikel 31 Gefahrenzone (GZ)

¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden entsprechend den kantonalen Gefahrenkarten in Zonen mit erheblicher Gefahr (rot), mit mittlerer Gefahr (blau) und mit geringer Gefahr (gelb) unterteilt.

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

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

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

⁵ Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 32 Zuordnung

Der Nutzungsplan und Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung¹. Diese Zuordnung ist im Zonenplan enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

4. KAPITEL WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND DIE ERSCHLIESSUNG

Artikel 33 Hinweis auf das PBG

Folgende Regelungsbereiche richten sich nach den Bestimmungen des PBG:

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

Artikel 34 Quartierplan- und Quartiergestaltungsplan

¹ Voraussetzung für den Erlass eines Quartier- oder Quartiergestaltungsplans ist eine zusammenhängende Grundstücksfläche von mindestens 3'000 m².

² In den Kernzonen und in der Wohnzone W2 beträgt die erforderliche minimale Grundstücksfläche für den Erlass eines Quartier- oder Quartiergestaltungsplans 1'500 m².

5. KAPITEL ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 35 Hinweis auf das PBG

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

¹ LSV; SR 814.41

2. Abschnitt: **Ergänzende Bauvorschriften Gemeinde**

1. Unterabschnitt: **Hinweise auf das übergeordnete Recht**

Artikel 36 Grenz- und Gebäudeabstand

Der Grenz- und der Gebäudeabstand richtet sich nach dem Reglement zum PBG und nach den Tabellen in den Anhängen 1 und 2, die Bestandteile der BZO sind.

Artikel 37 Abstandsvorschriften

Abstandsvorschriften gegenüber Fließgewässern, öffentlichen Verkehrsflächen, Waldrändern oder Seeufern richten sich nach Artikel 91 ff. PBG und nach dem Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG).

Artikel 38 Baubegriffe und Messweisen

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

Artikel 39 Stand der Technik

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

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

2. Unterabschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

Artikel 40 Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl

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

Artikel 41 Dachaufbauten

¹ Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und dergleichen dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 40% der zugeordneten Gebäudelänge betragen.

Artikel 42 Minimale Baumasse und Einrichtungen

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

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

³ Treppenläufe, Korridore, Laubengänge und dergleichen, die der Erschliessung von mehr als einer Wohnung dienen, müssen mindestens 1.20 m breit sein.

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

Artikel 43 Kleinbauten, Kleinstbauten

¹ Kleinbauten sind eingeschossige, unbewohnte, freistehende Gebäude, die eine Grundfläche von 45 m² nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 3.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen.

² Kleinstbauten sind Kleinbauten, deren Grundfläche 10 m² nicht überschreiten. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 3.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 3.50 m aufweisen.

Artikel 44 Anbauten

¹ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 3.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen. Sie dürfen in ihrer Grundfläche nicht grösser sein als 45 m², respektive höchstens 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes aufweisen.

Artikel 45 Unterniveaubauten

Das zulässige Durchschnitmsmass für das Hinausragen der Unterniveaubauten (b: Anhang 2.5 RPBG) beträgt höchstens 1.00 m und der Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Unterniveaubauten-Decke (UNB-Decke [f: Anhang 2.5 RPBG]) beträgt max. 3.00 m.

Artikel 46 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Dächer und Vortreppen dürfen höchstens 1.50 m über die Fassadenflucht hinaus, in den Grenzabstand hinein ragen. Sie dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge höchstens 40 % der zulässigen Fassadenlänge betragen, höchstens jedoch 5.00 m.

Artikel 47 Gesamthöhe und Fassadenhöhe

¹ Für Bauten an Hanglagen (Hangneigung des massgebenden Terrains, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) werden für die max. zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen folgende Zuschläge gewährt:

- a) ab 12 % Hangneigung max. 0.80 m
- b) ab 18 % Hangneigung max. 1.50 m

² Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden. Ein Attikageschoss ist zulässig.

Artikel 48 Kniestockhöhe und lichte Höhe

Die kleine Kniestockhöhe bei Dachgeschossen beträgt max. 1.40 m, die grosse Kniestockhöhe beträgt max. 2.30 m. Massgebend ist die Messweise gemäss Anhang 5. Es wird keine minimale lichte Höhe verlangt

Artikel 49 Untergeschoss

Das zulässige Durchschnitmsmass für das Herausragen des Untergeschosses (b: Anhang 6.2 RPBG) beträgt höchstens 1.50 m. Das Untergeschoss darf max. 3.00 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Artikel 50 Attikageschoss

Der maximal notwendige Versatz (a: Anhang 6.4 RPBG) des Attikageschosses beträgt 3.00 m und muss mindestens auf zwei Fassadenseiten eingehalten werden.

3. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer

Artikel 51 Ausnützungsziffer

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

² Sie wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Artikel 52 Anrechenbare Geschossflächen

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

Artikel 53 Wohn- und Arbeitsräume

¹ Wohnräume dienen dem Aufenthalt von Menschen oder sind dazu verwendbar. Es handelt sich insbesondere um Wohn- Ess-, Kinder-, Schlaf- und Badezimmer, Küchen und Zimmer für häusliche Arbeiten.

² Arbeitsräume enthalten feste Arbeitsplätze des Gewerbes, der Industrie und der Dienstleistungsbetriebe. Es handelt sich insbesondere um Werkstätten, Fabrikationsräumlichkeiten, oberirdische Lagerräume, Büros, Praxisräume, Verkaufslokale und Räume, die zu solchen Zwecken verwendbar sind.

Artikel 54 Nicht anrechenbare Geschossflächen

Nicht angerechnet werden die folgenden Geschossflächen:

- a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, 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;
- k) die Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 25 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, soweit sie für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist;
- l) Wintergärten und Windfänge mit max. 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;
- m) Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte offene Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- n) offene rück- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;

Artikel 55 Ausnützungsbonus

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

Artikel 56 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

² Hievon werden abgezogen:

- a) die für die Erschliessung notwendige öffentliche Fahrbahn, nicht aber von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege;
- b) projektierte Verkehrsanlagen, für die das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

³ Wald und Gewässer sind keine anrechenbaren Grundstücksflächen.

Artikel 57 Zusätzliche Ausnutzung bei bestehenden Gewerbebauten

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

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

Artikel 58 Zusätzliche Ausnutzung im Dachgeschoss

¹ Zusätzlich darf das Dachgeschoss über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ohne Anrechnung an die Ausnutzungsziffer ausgebaut werden, sofern die zulässige Gesamthöhe und die Fassadenhöhe nicht überschritten werden.

² Die Lichtverhältnisse für bewohnbare Räume müssen genügen.

Artikel 59 Ausnutzungstransport

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

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

³ Der Ausnutzungstransport ist im Grundbuch anzumerken.

Artikel 60 Zulässige Ausnutzungsziffer

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

Artikel 61 Ausnutzungspflicht

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

4. Unterabschnitt: Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung

Artikel 62 Grundsatz

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

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

5. Unterabschnitt: Umgebungsgestaltung

Artikel 63 Grundsatz

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

¹ Siehe Art. 81 PBG

Artikel 64 Abgrabungen und Aufschüttungen

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

² Für Garageneinfahrten sind Abgrabungen zulässig, wenn die Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie ein späterer Strassenausbau nicht beeinträchtigt werden.

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

Artikel 65 Entsorgungseinrichtungen

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

6. Unterabschnitt: Weitere Bauvorschriften der Gemeinde

Artikel 66 Hindernisfreies Bauen

¹ Öffentlich 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.

² Mehrfamilienhäuser 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.

³ Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

Artikel 67 Spielplätze

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

² Die Spielplatzfläche muss insgesamt mindestens 10 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

³ Sind die erforderlichen Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von Fr. 25.-/m² Spielplatzfläche zu bezahlen. Die Höhe der Ersatzabgabe ist indiziert mit dem Zürcher Index der Wohnbaukosten 1.4.2014: 102.3 Punkte (Basis 1.4.2010: 100.0 Punkte). Die Ersatzabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

Artikel 68 Abstellplätze a) Grundsatz

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

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

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

⁴ Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Abstellplätze sind folgende Mindestnormen einzuhalten:

Wohnbauten	1.5 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung (Aufrundung auf eine ganze Zahl). Der Garagenvorplatz gilt als Abstellplatz.
Restaurants, Cafés, Säle etc.	1 Abstellplatz pro 20 m ² Restaurationsfläche.
Übrige Bauten	Festsetzung der erforderlichen Abstellflächen durch die Baukommission von Fall zu Fall.

Artikel 69 b) bestehende Bauten und Anlagen

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

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

Artikel 70 c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen

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

² Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze tritt die Ersatzabgabe.

Artikel 71 d) Ersatzabgabe

Sind die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von Fr. 3'000.- pro fehlenden Abstellplatz zu bezahlen. Die Höhe der Ersatzabgabe ist indexiert mit dem Zürcher Index der Wohnbaukosten 1.4.2014: 102.3 Punkte (Basis 1.4.2010: 100.0 Punkte). Die Ersatzabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

6. KAPITEL: AUSNAHMEN

Artikel 72 Hinweis auf das PBG

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

7. KAPITEL: BAUBEWILLIGUNG

Artikel 73 Hinweis auf das PBG

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

Artikel 74 Bewilligungspflicht

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

² Als Bauten und Anlagen gelten alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten baulichen Einrichtungen, 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.

³ Eine Baubewilligung benötigt insbesondere, wer:

- a) ober- oder unterirdische Bauten oder Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b) den Zweck bestehender Bauten oder Anlagen ändert;
- c) bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- d) Mauern, Wände oder Einfriedungen über 1.50 m Höhe erstellt (unter Einhaltung des Grenzmeters);
- 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.

¹ Massgeblich ist Artikel 22 RPG und die darauf gestützte Rechtsprechung.

Artikel 75 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

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

² Es sind dies:

- a) Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind;
- c) reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten;
- d) geringfügige Bauvorhaben, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren;
- e) für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen.¹

Artikel 76 Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 75 Absatz 2 Buchstabe d und e sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

Artikel 77 Profilierung

Die Abmessungen der Profile müssen den Fertigmassen entsprechen. Die Genauigkeit hat ± 10 cm zu betragen.

Artikel 78 Bewilligungsverfahren

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

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

Artikel 79 Projektänderungen

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

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

Artikel 80 Formlose Anfrage

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

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

Artikel 81 Baukontrolle

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

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

8. KAPITEL: RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN

Artikel 82 Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege² anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

¹ Nachdem Artikel 75 Absatz 2 Buchstabe e provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten, die länger als drei Monate bestehen, der Bewilligungspflicht unterstellt, ist klar, dass die "kurze Dauer" höchstens drei Monate betragen kann.

² RB 2.2345

Artikel 83 Kosten und Gebühren

¹ Wer eine Verfügung beantragt oder veranlasst, trägt die damit verbundenen amtlichen Kosten¹ und Gebühren. Dazu gehören insbesondere auch die Kosten für allfällige Expertisen.

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

³ Kosten und Gebühren für Verfügungen, die auf der BZO oder auf dem übergeordneten Recht gründen, richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung² und dem Gebührenreglement³.

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

9. KAPITEL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 84 Hängige Baugesuche

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

Artikel 85 Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO vom 29. November 2011 (RRB Nr. 730) wird aufgehoben.

Artikel 86 Änderung bisherigen Rechts

Die Gemeindeordnung der Gemeinde Silenen wird in Artikel 71 ff wie folgt geändert: "Bau- und Kanalisationskommission" in "Baukommission".

Artikel 87 Genehmigung und Inkrafttreten

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

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

Im Namen der Gemeinde Silenen
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Anhänge

Anhang 1	Grundmasse
Anhang 2	Tabelle diverse Bauten
Anhang 3	Zusammenfassung wichtiger Masse
Anhang 4	Skizzen

¹ zu den amtlichen Kosten gehören jene Auslagen, die in Artikel 6 Absatz 2 GebV (RB 3.2512) umschrieben sind (siehe den Verweis in Artikel 74 Absatz 3 MBO).

² RB 3.2512

³ RB 3.2521

**ANHANG 1
GRUNDMASSE**

Zone	K1	K2	K3	K4	W2	W3	WG2	WG3	GE1	GE2	GE3	OE	WZ1	WZ2	Bemerkung
Ort	Silenen Dörfli	Däger-lohn	Amsteg	Bristen			Bristen				Brindli			Buch-holz	
Anzahl Vollgeschosse	2	3	3	2	2	3	2	3	-	-	-	-	-	-	
Kleiner Grenzabstand (m)	4.50	3.50	-	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50		-	-	-	4.50	4.50	
Grosser Grenzabstand (m) ¹⁾	-	-	-	-	6.00	6.00	6.00	6.00	10.00 (gegenüber Wohnzonen)	-	-	-	-	-	
Anwendung Mehrlängenzuschlag ab	Nein	23.00	Nein	20.00	20.00	23.00	20.00	23.00	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	
Max. Mehrlängenzuschlag (m)	-	4.00	-	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	-	-	-	-	-	-	
Maximale Gebäudelänge	-	-	-	30.00	40.00	-	30.00	-	-	-	-	-	-	-	
Max. Fassadenhöhe traufseitig (m)	8.50	11.50	11.50	8.50	8.50	11.50	8.50	11.50	-	-	-	-	-	7.50	
Max. Gesamthöhe (m)	12.00	16.00	16.00	12.00	12.00	16.00	12.00	16.00	-	-	-	-	-	10.50	
Mindestausnützung des mögl. Bauvolumens	50 %	50 %	50 %	50 %					50 %	50 %	50 %		-	-	
Mindestausnützungsziffer/ Mindest-Vollgeschosszahl	-	2VG	2VG	-	0.30/ -	0.40/ 2VG	0.40	0.40/ 2VG	-	-	-	-	-	-	
Maximale Ausnützungsziffer		-	-	-	0.45	0.65	0.60	0.60	Baumassen-ziffer	-	-	-	-	-	
Gewerbebonus*	-	-	-	-	-	-	+0.10	+0.10	-	-	-	-	-	-	
					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	II	II	III	III	III	III	III	II	III	II	

¹⁾ Der grosse Grenzabstand wird auf der längeren, am stärksten gegen Süden orientierten Gebäudeseite und der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten gemessen.
* Für gewerbliche/dienstleistungsmässige Nutzung kann ein "Gewerbebonus" beansprucht werden.

ANHANG 2
TABELLE DIVERSE BAUTEN

Zone	Kleinbauten 10-45 m²	Kleinstbauten bis 10 m²	Anbauten bis 45 m², resp. max. 50% Hauptgebäude	Unterirdische Bauten	Unterniveau Bauten	geringfügige Anlagen
RPBG	Anhang 2.2 Art. 9	Anhang 2.2.1 Art. 9	Anhang 2.3 Art. 9	Anhang 2.4 Art. 9	Anhang 2.5 Art. 9	Art. 6 Bst. h
Min. Grenzabstand (m)	3.50	2.00	3.50	1.00	1.00	1.00
Max. Fassadenhöhe (m)	3.00	3.00	3.00	-	-	-
Max. Gesamthöhe (m)	5.00	3.50	5.00	-	-	-
Vorsprünge Gebäudeteile in den Grenzabstand	0.50	0.30	0.50	-	-	-

Für andere Bauten und Anlagen gilt der privatrechtliche Grenzmeter (§95 Abs. 3 PBG)

**ANHANG 3
ZUSAMMENFASSUNG WICHTIGER MASSE**

	RPBG	Mass	Bemerkungen
Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen	Art. 92 Abs. 1 PBG	4.00 m	
Abstand zu Wald	Art. 93 Abs. 1 PBG	20.00 m	
Vorspringende Gebäudeteile in Grenzabstand bei Balkonen, „Erker“, Vordächern und Vortreppen	Anhang 3.4 RPBG	max. 1.50 m	Tiefe max. 40 % der Gebäudelänge, höchstens 5.00 m Breite
Dachvorsprünge in Grenzabstand	Anhang 3.4 RPBG	max. 1.50 m	einschliesslich Dachrinne
Dachvorsprünge in Grenzabstand bei Klein- und Anbauten	Anhang 3.4 RPBG	max. 0.50 m	einschliesslich Dachrinne
Rückspringende Gebäudeteile	Anhang 3.5 RPBG	max. 2.00 m x 1.00 m	Breite x Tiefe
Hinausragen Untergeschoss über massgebendes Terrain im Durchschnitt höchstens	Anhang 6.2 RPBG	1.50 m	
Hinausragen Untergeschoss über massgebendes Terrain maximal	Anhang 6.2 RPBG	3.00 m	
Hinausragen Unterniveaubaute über massgebendes respektive über tiefergelegtes Terrain im Durchschnitt höchstens	Anhang 2.5 RPBG	1.50 m	
Hinausragen Unterniveaubaute über massgebendes respektive über tiefergelegtes Terrain absolut höchstens	Anhang 2.5 RPBG	3.00 m	
Kleine Kniestockhöhe bei Dachgeschossen	Anhang 6.3 RPBG	max. 1.40 m	
Grosse Kniestockhöhe bei Dachgeschossen	Anhang 6.3 RPBG	max. 2.30 m	
Attikageschoss	Anhang 6.4 RPBG	Muss auf mind. 2 Fassaden und mind. 3 m zurückversetzt werden.	

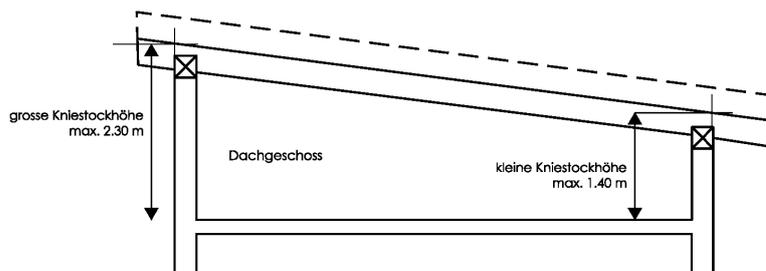
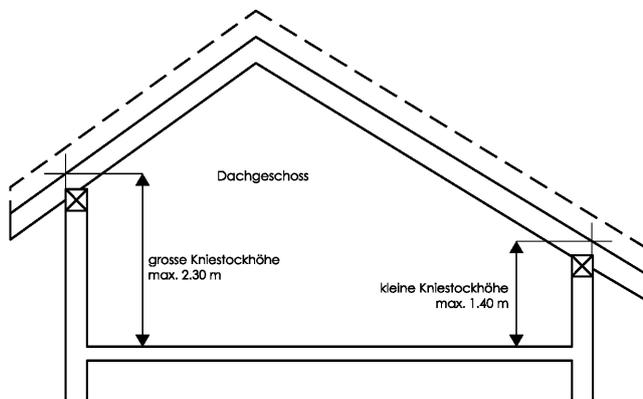
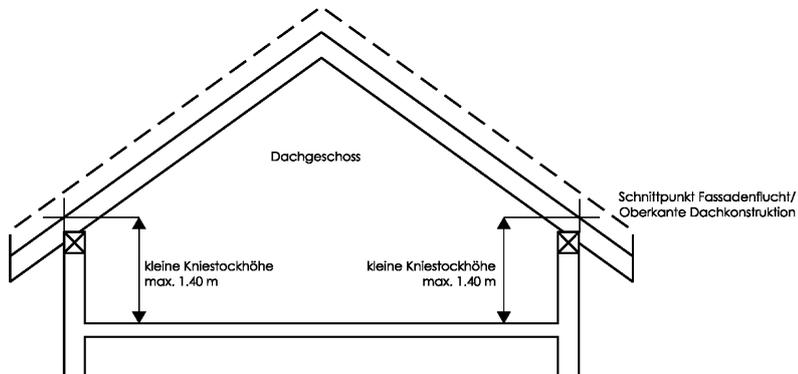
Hinweis: Grenzmeter: EG zum ZGB

ANHANG 4 RICHTLINIEN ZU BAUGESUCHEN

<p>R 1 Geltungsbereich</p> <p>¹ Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet, soweit die Gemeindeversammlung nicht für bestimmte Gebiete Spezialbauordnungen erlässt.</p> <p>² In Ergänzung beziehungsweise Verdeutlichung von Art. 3 PBG sind bewilligungspflichtig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fassadenrenovierungen in Kernzonen, Ortsbildschutzzonen und bei Schutzobjekten• Reklamen• Parabolspiegel mit einem Durchmesser von mehr als 60 cm• Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit Verkehrsanlagen (Strassen, Parkplätze etc.)• Garten-, Stütz- und Futtermauern längs von Strassen, Fusswegen und öffentlichem Grund• Grenzmauern ab 50 cm Höhe• Abstellplätze für Fahrzeuge• Tankanlagen• Schwimmbäder (Pool)• Einfriedungen
<p>R 2 Geltung für bestehende Bauten</p> <p>¹ An bestehenden Gebäuden, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, sind Änderungen zulässig, sofern die neuen baulichen Massnahmen der Bauordnung genügen.</p> <p>² Um-, An- und Aufbauten dürfen keine Mehrausnützung über das zonengemässe Mass hinaus zur Folge haben.</p>
<p>R 3 Vorbehaltenes Recht</p> <p>¹ Die Vorschriften des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.</p> <p>² Vorbehalten bleiben auch Sonderbauvorschriften der Gemeinde (insbesondere Schutzzonenreglemente etc.).</p>
<p>R 4 Inhalt</p> <p>¹ Für alle Bauvorhaben ist der Baukommission ein schriftliches Baugesuch gemäss der "Kontrollliste Baugesuch" einzureichen.</p> <p>² Dies hat zu enthalten:</p> <ol style="list-style-type: none">a) die genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Orts-, Flur-, Strassenname, grundbuchliche Kennzeichnung)b) kurzer Beschrieb der geplanten baulichen Massnahmenc) genaue Angabe der Benutzungsart der Räume und des Zweckes der Bauted) mutmassliche Baukostene) Unterschrift des Gesuchstellers (Bauherr bzw. sein Vertreter), des Projektverfassers und des Grundeigentümers <p>³ Die Baukommission erlässt eine Kontrollliste, worin die für ein vollständiges Baugesuch notwendigen Pläne und Unterlagen sowie die erforderliche Anzahl Exemplare aufgeführt sind.</p>
<p>R 5 Beilagen</p> <p>¹ Auf das Baugesuch wird nur eingetreten, wenn diesem folgende Beilagen in genügender Form hinzugefügt sind:</p> <ol style="list-style-type: none">a) die Vollmacht des Gesuchstellers, wenn er durch einen Vertreter handeltb) die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers, wenn ein anderer als Baugesuchsteller auftrittc) die nach Art des Bauvorhabens erforderlichen Pläned) Anschlussbewilligung der betreffenden Wasserversorgungsgenossenschaft.e) Baubewilligungsgesuch <p>² Sofern es zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die Behandlung des Gesuches von der Beibringung weiterer Unterlagen abhängig zu machen (Detailpläne, Modelle, Lärmschutznachweise, Energienachweise, Begründung zur Ausnahmbewilligung usw.).</p>
<p>R 6 Pläne a) Hochbauten</p> <p>¹ Für Hochbauten sind folgende im Normalformat gefaltete und wie nach Art. 7 Abs. 2 lit. e unterzeichnete Pläne in vierfacher Ausfertigung einzureichen:</p> <p>² Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer vom Nachführungsgeometer unterzeichneten Kopie des Katasterplanes mit Eintrag der projektierten Bauten, Anschlüsse für Kanalisation, Wasser und Energieversorgung, Bau- und Niveaulinien, Zufahrten sowie Grenz- und Gebäudeabstandsmasse für alle Gebiete mit Grundbuchvermessung.</p>

<p>³ Projektpläne, mindestens im Massstab 1:100, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung, Grundriss aller übrigen Geschosse, sämtlicher Fassaden sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintrag des bestehenden und projektierten Terrainverlaufes. Es können Pläne mit vollständigen Angaben über die wesentlichen Masse, Höhenkoten, Zweckbestimmung der Räume verlangt werden.</p>
<p>R 7 b) Übrige Bauten und Anlagen</p> <p>¹ Für alle übrigen Bauten ist stets ein Situationsplan gemäss R6 Ziffer 2 einzureichen.</p> <p>² Die Projektpläne richten sich nach der Art des Bauvorhabens.</p>
<p>R 8 c) Umbauten u.ä.</p> <p>Bei Änderungen von Bauteilen sind in den Plänen die bestehenden Bauteile schwarz, die abzubrechenden gelb und die neuen rot zu kennzeichnen.</p>
<p>R 9 Zusätzliche Pläne und Unterlagen</p> <p>Zusätzliche Pläne und Unterlagen sind beizubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bei Bauten an Kantonsstrassen und an öffentlichen Gewässern des Kantons: die notwendigen Pläne zuhanden der Baudirektion; b) bei Tank- und Ölfeuerungsanlagen: Situationsplan sowie Detailpläne der Anlage im Doppel; c) bei Zivilschutzbauten: Pläne und Unterlagen gemäss den Vorschriften; d) bei gewerblichen und industriellen Bauten: die notwendigen Pläne im Doppel zuhanden der kantonalen Instanzen. <p>Falls erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> e) Energienachweis 2-fach f) Brandschutznachweis 2-fach g) Lärmschutzgutachten 2-fach
<p>R 10 Vereinfachte Pläne und Unterlagen</p> <p>¹ Bei Fahrnis- und Kleinbauten sowie untergeordneten Änderungen bestehender Bauten und Anlagen kann die Baukommission vereinfachte Pläne und Unterlagen annehmen.</p> <p>² Die Pläne und Unterlagen müssen das Vorhaben nachvollziehbar erkennen lassen, sowie Farb- und Materialwahl darlegen.</p> <p>³ Bei Aussenrenovationen von Gebäuden (Farbänderung, Neueindeckung, etc.) besteht eine Meldepflicht gemäss Art. 101 Absatz 2 PBG.</p> <p>⁴ Bei Aussenrenovationen an Schutzobjekten und an Gebäuden sowie an deren Umgebung ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren erforderlich.</p>
<p>R 11 Voreinfrage</p> <p>¹ Durch schriftliche Einfrage kann von der Baukommission ein Vorbescheid über die Anwendung der Bauvorschriften für ein Bauvorhaben angefordert werden.</p> <p>² Der Vorentscheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Er kann nicht weitergezogen werden.</p>
<p>R 12 Profile</p> <p>¹ Die geplante Baute ist genügend zu profilieren. Terrainveränderungen und Ausfahrten sind, wenn nötig zu verpflocken.</p> <p>² Profile und Verpflockungen dürfen erst nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches entfernt werden.</p>
<p>R 13 Dauer der Baubewilligung</p> <p>siehe Artikel 110 PBG</p>

Kniestockhöhen (Artikel 49 BO)



ANHANG 6
LISTE SCHUTZOBJEKTE / SCHUTZZONEN

Kulturobjekte (KO)

Nr.	Bezeichnung	Grundstück	Schutz durch	
			regional/ national	lokal
KO 1	Haus Gebrüder Walker, Hinterried	147/148		x
KO 2	Haus Bitzi, Hinterried	164		x
KO 3	Haus untere Gand, Ried	168		x
KO 4	Haus obere Gand, Ried	169		x
KO 5	Kapelle St. Eligius, Ried	178		x
KO 6	Haus Jauch, nördlich Eligius Kapelle, Ried	186		x
KO 7	Haus Walker bei der Kapelle, Ried	185		x
KO 8	Alter Gotthardsaumweg auf ganzem Gemeindegebiet, insbesondere im Ried, Dörfli Silenen und im Raindli Amsteg, Lawinenschutzloch am alten Gotthardsaumweg, Ried (Bristlautal)	56/267/200/ 142	x	
KO 9	Kapelle St. Anton, Vorderbristen	955		x
KO 11	Pfarrkirche Maria zum Guten Rat, Bristen	1045	x	
KO 12	Schmelzofen Obermatt, Bristen	1380	x	
KO 13	Kapelle St. Josef, Frentschenberg	979		x
KO 14	Haus Gnos, Frentschenberg	982		x
KO 15	Kapelle Bruder Klaus, Golzern	1526		x
KO 16	Hotel SAC, Maderanertal	1444		x
KO 17	Kapelle Heilig-Kreuz beim Hotel SAC, Maderanertal	1443		x
KO 18	Umfassungsmauern der ehemaligen Heilig-Kreuz Kapelle, Raindli, Amsteg	47		x
KO 19	Pfarrkirche Heilig-Kreuz, Amsteg	104		x
KO 20	Reussbrücke-Amsteg	201/1	x	
KO 21	Hotel Stern und Post mit Wirtshausschild, Amsteg	112	x	
KO 22	Haus alter Konsum, Amsteg	75		x
KO 23	Rest. Hirschen bei der Chärstelenbachbrücke	76		x
KO 24	Pfarrhaus Amsteg	70	x	
KO 25	Turmruine Zwing Uri auf dem Flüeli über prähistorischer Höhensiedlung	127	x (Bund)	
KO 26	Kapelle St. Ursula, Stetten	609	x	
KO 27	Kapelle 14-Nothelfer, Dörfli	257	x	
KO 28	Pfarrkirche St. Albin inkl. Beinhaus, Silenen	410	x	
KO 29	Kapelle St. Anton, Dägerlohn	468		x
KO 30	Umladeremise zur Sust, Dörfli	262	x	
KO 31	Haus zur Sust, Dörfli	261		x
KO 32	Haus alter Sternen, Dörfli	265		x
KO 33	Turm der Edlen von Silenen	256	x	
KO 34	Haus Burghofstatt, Dörfli	300		x
KO 35	Haus im Rusli (ehemals Posthaus)	353		x
KO 36	Haus Aschard, Silenen	443		x
KO 37	Pfarrhaus an der hinteren Kirchstrasse (Sigristenhaus in Dägerlohn)	416		x
KO 38	Steinhaus bei der Pfarrkirche St. Albin, Silenen	534	x	
KO 39	Haus Walker/Loretz bei der Kirche, Silenen	404		x
KO 40	Pfarrhaus an der vorderen Kirchstrasse	408	x	
KO 41	Altes Schulhaus bei der Kirche Silenen	410		x
KO 42	Haus Kieliger, Acherli	743		x

Nr.	Bezeichnung	Grundstück	Schutz durch	
			regional/ national	lokal
KO 43	Landjägerhaus Buechholz	763		x
KO 44	Speicher im unteren Buechholz	586		x
KO 45	Haus Geschwister Zraggen, Buechholz	600		x
KO 46	Haus J. Gehrig, im oberen Buechholz	558		x
KO 47	Grosses Kruzifix am Haus Fam. Kieliger, unter der Flue, Bristen	1131		x
KO 48	Wegkreuz Benzengut, Silenen	280		x
KO 49	Haus Furger, Nägelmatt Hinter Bristen	1820		x
KO 50	Haus Jauch-Hofstatt, Buechholz	579		x
KO 51	Speicher im Brand, Ried	170		x
KO 52	Kapelle St. Andreas Bruederhusen	932		x
KO 53	Stallscheune Geissmatt	599		x
KO 54	Haus Flüelisboden Frentschenberg	973		x
KO 55	Stallscheune Seewen (Golzern)	1531		x
KO 56	Haus Höchi Hinter Ried	167		x
KO 57	Haus Hof, Silenen	395/394		x
KO 58	Haus Nr. 19 Vorder Ried	180		x
KO 59	Haus Kapellmatt Vorder Bristen	951		x
KO 60	Wegkapelle Rösti, Amsteg	205		x
KO 61	Kraftwerk SBB Amsteg	859	x	
KO 62	Haus Sticki Vorder Bristen	1029		x
KO 63	Stallscheune Waldiberg (Chäser)	997		x
KO 64	Haus Öfibach Nr. 87	631		x
KO 65	SBB Stationsgebäude Amsteg-Silenen	304		x

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Nr.	Flurname	Bezeichnung	Schutz durch	
			regional/ national	lokal
LSG 1	Maderanertal - Fellital	BLN 1603 Maderanertal - Fellital inklusive abweichende Abgrenzung des Schutzgebietes im Bereich Amsteg - Ried, Vielzahl von Trockenmauern	x	
LSG 2	Buchholz - Ledi (östlich der Bahnlinie)	Vielfältige Kulturlandschaft mit einer Vielzahl verschiedenster Lebensräume wie Trockenmauern, Wildkrautfluren, extensiv genutzten Wiesen, Kleingehölze, Hochstammobstgärten und Bachläufen.	x	
LSG 3	Flüeli, Amsteg	Mosaik von Magerwiesen, SBB-Böschung (Halbtrockenrasen), Felsplatten, Feldgehölze und markanten Einzelbäumen		x

Naturschutzgebiete (NSG)

Nr.	Flurname	Bezeichnung	Schutz durch	
			regional/ national	lokal
NSG 1	Bälmeten, Öfeli	Trockenwiesen und -weiden durchsetzt mit Felsen und Steinen	x	
NSG 2	Schwändli	Artenreiche Magerwiese		x
NSG 3	Chleibergli	Halbtrockenrasen mit Gehölzbiotopen durchsetzt		x
NSG 4	Schützen	Echter Halbtrockenrasen entlang der Bahngeleise, Halbtrockenrasen mit Fettzeigern (Rinderweide)	x (national)	

Nr.	Flurname	Bezeichnung	Schutz durch	
			regional/ national	lokal
NSG 5	Fuchsenloch Vorderes Buechholz	Echter Halbtrockenrasen entlang der Bahngeleise, Halbtrockenrasen mit Fettzeigern (Rinderweide)		x
NSG 6	Buechholz	Kleinräumig stark strukturierte Landschaft	x	
NSG 7	Vorderes Chilengebiet Schmalegg	Artenarmer Fiederzwenkenrasen (Brache)		x
NSG 8	Dägerlohn	Echter Halbtrockenrasen entlang der Bahngeleise		x
NSG 9	Schipfen, Rusli	Echter Halbtrockenrasen entlang der Bahngeleise		x
NSG 10	Selderboden	Trockenen, sehr artenreiche Magerwiese		x
NSG 11	Schipfen	Magerweiden durch Schafe genutzt		x
NSG 12	Bitzi	Strukturreiches Anwesen (Davatz)	x	
NSG 13	Vogelholz	Artenarmer Fiederzwenkenrasen (Brache)		x
NSG 14	Dörfli, Rusli	Echter Halbtrockenrasen und artenreiche Fettwiese mit Magerzeiger		x
NSG 15	Dörfli	Halbtrockenrasen und Blumenwiese an der SBB Böschung		x
NSG 16	Grund, Kettensteig	Auenlandschaft, intakte Trockenmauer mit interessanter Kronenvegetation		x
NSG 17	Wasserplatten	Trockenwiesen und -weiden durchsetzt mit Felsen und Feldgehölzen	x (national)	
NSG 18	Seldertal/ Chilcherbergen	Trockenwiesen und -weiden, reich vernetzte Landschaft	x	
NSG 19	Chilcherbergen	Trockenwiesen und -weiden, mittel vernetzte Landschaft	x (national)	
NSG 20	Römersbalm	Trockenwiesen und -weiden, etwas nährstoffreich, landschaftlich bemerkenswert	x	
NSG 21	Fryetal	Trockenwiesen und -weiden, Halbtrockenrasen eher artenarm	x (national)	
NSG 22	Frentschenberg	Trockenwiesen und -weiden, artenreiche Fettwiese mit Magerzeigern	x	
NSG 23	Bim blauen Stein, Bläck, Oberchäseren	Trockenwiesen und -weiden, Wildheu, Flachmoor, Gebiet mit relikten Seiten- und Endmoränen	x	
NSG 24	Grünegg, Geissflue, Hanenspil, Geisslaultal	Trockenwiesen und -weiden, Dauerweiden, Wildheu	x	
NSG 25	Golzern	Strukturreiche Wiesen und Weiden	x	
NSG 26	Golzern	Strukturreiche Wiesen und Weiden	x	
NSG 27	Golzern	Strukturreiche Wiesen und Weiden	x	
NSG 28	Seewen, Seechälen	Trockenweiden: Dauerweide, Schafweide	x (national)	
NSG 29	Trätter	Trockenweiden: Dauerweide, Rinderweide	x (national)	

Nr.	Flurname	Bezeichnung	Schutz durch	
			regional/ national	lokal
NSG 30	Halten	Trockenwiesen und -weiden	x (national)	
NSG 31	Silblen	Trockenwiesen und -weiden, artenreiche Fettwiese mit Magerzeiger		x
NSG 32	Golzernsee, Trätter, Würzen	Flachmoorkomplex, Verlandungszonen mit kleineren Zwischenmooren, Borstgrasweiden und Zwergsträuchern	x	
NSG 33	Riedbödmer	Flachmoore und Tümpel zwischen den Weideflächen		x
NSG 34	Alt Stäfel	Vernässte Fläche mit Flachmooren und Tümpeln		x
NSG 35	Niederchäseren, Balmenschachen Stössi	Auengebiet Stössi	x (national)	
NSG 36	Sasschälen, Stäuberboden	Auengebiet mit Magerweide, ausgedehnter Auenwald und Magerweide	x (national)	
NSG 37	Griess/Hüfi, Riedbödmer	Gletschervorfeld von nationaler Bedeutung, Riedbödmer: Gebiet mit hoher Dichte an Flachmooren	x (national)	
NSG 38	Brunni, Brunriboden	Gletschervorfeld von nationaler Bedeutung, Brunriboden: Schwemmebene mit saurem Kleinseggenried und mäandrierenden Bächläufen	x (national)	
NSG 39	Fellmis	Davallseggenried		x
NSG 40	Vorderer Etzliboden	Flachmoor unterhalb eines grösseren Schuttkegels		x
NSG 41	Gulmen	Saure Kleinseggenrieder auf einer Schwemmebene	x	
NSG 42	Müllersmatt	Kleines Flachmoor am Rande einer Schwemmebene		x
NSG 43	Felleli	Flachmoor mit sehr grossem Bestand an Scheuchzers Wollgras	x	
NSG 44	Langlauital, Vorder Ried	Artenreiche Fettwiese mit Magerzeiger		x
NSG 45	Riedmatt	Saure, artenreiche Fettwiese mit Magerzeiger		x

Naturobjekte (NO)

Nr.	Flurname	Bezeichnung	Schutz durch	
			regional/ national	lokal
NO 01	Schützenbrunnen	Renaturierter Bachlauf mit zwei Nebengiessen im Schützenschachen		x
NO 02	Öfeli	Bruchrand einer grossräumig versackten Masse, Doppelgrat und Nackentälchen, Gehölzgruppen und abgelagerte Sturzblöcke		x
NO 03	Seewli	Bergsee mit grosser Verlandungsfläche	x	
NO 04	Öfibach	Naturbelassener Bachlauf		x
NO 05	Chieli-gerberg	Felsblock mit unzähligen Feuerlilien		x
NO 06	Stäfelbach	In Kalk eingefressener Gletscherbach		x
NO 07	Ortliboden	Schwemmebene mit mäandrierenden Gerinnen		x
NO 08	Schwarz Berg	Kleiner Bergsee		x

Nr.	Flurname	Bezeichnung	Schutz durch	
			regional/ national	lokal
NO 09	Schwarz Berg	Sehr grosse Doline, ca. 12 m tief		x
NO 10	Seewen	Seltener Fliessgewässertyp (Seebach)	x	
NO 11	Chärstelenbach	Naturnaher Bergbach, in flachen Bereichen mäandrierend	x	
NO 12	Hinter Ried	Markante, am alten Gotthardweg gelegene, mehrstämmige Esche		x
NO 13	Amsteg	Wellingtonia		x
NO 14	Butzliseeli	Kleiner See im Wald, in geologisch und botanisch interessantem Gebiet		x
NO 15	Tritt	Gebiet mit markanten Wasserfällen	x	
NO 16	Murensee	Durch Gletscherschliff entstandenes Seelein		x
NO 17	Brunnibach	Wilder Bach, fast durchwegs in natürlichem Gerinne	x	
NO 18	Felmis	Schönes Ensemble von Häusern und ebenso grossen Sturzblöcken		x
NO 19	Etzlibach	Wilder Bach, fast durchwegs in natürlichem Gerinne	x	
NO 20	Bristensee	In Felskessel eingebetteter Bergsee	x	
NO 21	Chlüserbach	Markante Wasserfälle		x
NO 22	Spillauwi	Spillauwiese eingebettet in raue und karge Gebirgslandschaft		x
NO 23	Riedmatt	Edelkastanie Riedholz		x