

EINWOHNERGEMEINDE BÜRGLEN

BAU- UND ZONENORDNUNG

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG BESCHLOSSEN AM 3. OKTOBER 1996
UND AM 9. DEZEMBER 1999.

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

VOM REGIERUNGSRAT MIT BESCHLUSS NR. 247 R-362-30 VOM 8. APRIL 1997
UND MIT BESCHLUSS NR. VOM GENEHMIGT.

Der Kanzleidirektor

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	7
Art. 1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	7
Art. 2	Geltung für bestehende Bauten	7
Art. 3	Vorbehaltenes Recht	7
B.	ORGANISATORISCHE BESTIMMUNGEN	8
Art. 4	Baukommission	8
Art. 5	Gemeinderat	8
Art. 6	Gemeindeversammlung	8
C.	DIE BAUBEWILLIGUNG	9
	I. DAS BAUGESUCH	9
Art. 7	Inhalt	9
Art. 8	Beilagen	9
Art. 9	Pläne	9
	a) Hochbauten	9
Art. 10	b) Übrige Bauten	10
Art. 11	c) Umbauten u.ä.	10
Art. 12	d) Zusätzliche Pläne und Unterlagen	10
Art. 13	Werkanschlüsse	10
Art. 14	Bauinstallationen	11
Art. 15	Einfrage	11
	II. DAS VERFAHREN	11
Art. 16	Vorprüfung	11
Art. 17	Profile	11
Art. 18	Vereinfachtes Verfahren	11
Art. 19	Auflage	12
Art. 20	Einsprache	12
Art. 21	Koordinationspflicht	12
	III. DER ENTSCHEID	12
Art. 22	Form	12
Art. 23	Dauer der Baubewilligung	13
Art. 24	Haftungsausschluss	13
Art. 25	Änderungen	13
Art. 26	Ausnahmebewilligung	13
Art. 27	Kosten	14
Art. 28	Baubeginn	14

D.	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	15
	I. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG UND EINGLIEDERUNG	15
Art. 29	Grundsatz.....	15
Art. 30	Erhöhte Gestaltungsanforderungen; Neutrale Fachberatung.....	15
	II. GRENZ-, GEBÄUDE- UND BAUABSTÄNDE	16
	A) GRENZABSTAND	16
Art. 31	Grenzabstand	16
	Balkone, Erker und ähnliche Vorsprünge.....	16
	Grundabstand	16
Art. 32	Mehrlängenzuschlag	16
Art. 33	Herabsetzung des Abstandes	17
Art. 34	Grenzabstand von Kleinbauten.....	17
Art. 35	An- und Nebenbauten	17
Art. 36	Unterirdische Bauten	18
	B) GEBÄUDE- BZW. BAUABSTAND.....	18
Art. 37	Begriffe	18
Art. 38	Öffentlicher Grund: Strassen und Plätze	18
Art. 39	Vorbauten.....	18
Art. 40	Wald und Gewässer	18
Art. 41	Abstand zu bestehenden Bauten.....	19
	III. GEBÄUDEGRÖSSEN	19
Art. 42	Gebäudelänge.....	19
Art. 43	Gebäude- und Firsthöhe	19
	a) Begriffe, Messweise.....	19
Art. 44	b) Höhenlage der Gebäude	19
Art. 45	Geschosse.....	20
	a) Begriffe	20
Art. 46	b) anrechenbare Geschosse	20
Art. 47	c) Aufbauten.....	20
Art. 48	Abgrabungen	21
Art. 49	Aufschüttungen	21
Art. 50	Stützmauern und Böschungen	21
	IV. AUSNÜTZUNGSZIFFER	21
Art. 51	Begriff, Mass	21
Art. 52	Bruttogeschossfläche.....	22
Art. 53	Zusätzliche Ausnutzung im Dachgeschoss	22
Art. 54	Landfläche	22
Art. 55	Rechtliche Sicherung	23
	V. BAUGESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	23
Art. 56	Sicherheit.....	23
Art. 57	Gesundheitsschutz	23
Art. 58	Spiel- und Ruheflächen	23
Art. 59	Abstellplätze für Fahrzeuge.....	24
Art. 60	Abgeltung.....	25
Art. 61	Kehricht-Container	25
Art. 62	Schneefänger	25
Art. 63	Düngerhaufen, Lagerplätze, Abfälle, Autofriedhöfe.....	26
	VI. BENÜTZUNGSVORSCHRIFTEN	26
Art. 64	Aberkennung von Bauten.....	26

E.	BAULINIE	27
Art. 65	Begriff.....	27
Art. 66	Zuständigkeit	27
Art. 67	Inhalt der Verfügung	28
Art. 68	Verfahren	27
	a) Auflage.....	27
Art. 69	b) Entscheid.....	28
F.	ZONENPLANORDNUNG	29
Art. 70	Zoneneinteilung	29
	A) BAUZONEN	30
Art. 71	Zonenfremde Bauten innerhalb der Bauzonen	30
	I. KERNZONEN	30
Art. 72	Zweck, Nutzweise	30
Art. 73	Kernzonenplan	30
Art. 74	Bautyp A.....	31
Art. 75	Bautyp B	31
Art. 76	Bautyp C	31
Art. 77	Grundmasse	31
Art. 78	Massgebendes Strassenniveau	32
Art. 79	Grössere An- und Nebenbauten	32
Art. 80	Obligatorische Bauflucht.....	32
Art. 81	Gestaltungsplanpflicht	32
Art. 82	Gestaltungsvorschriften	33
Art. 83	Dachgestaltung.....	33
Art. 84	Beleuchtungen, Antennen	33
Art. 85	Umgebungsgestaltung	33
Art. 86	Abbruch	34
Art. 87	Ausnahmen	34
	II. WOHNZONEN	34
Art. 88	Wohnzonen W3 und W2.....	34
Art. 89	Sonderzone Baugruppe SZB.....	34
	III. GEMISCHTE ZONEN	34
Art. 90	Wohn- und Gewerbebezonen WG4, WG3 und WG2.....	34
	IV. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	35
Art. 91	Industriezone	35
Art. 92	Gewerbezone	35
	V. BAUZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	36
Art. 93	Zone für öffentliche Werke	36
Art. 94	Zone für öffentliche Anlagen.....	36
	VI. BAUZONEN BIEL UND HALDI	36
Art. 95	Wohnzone W1 Haldi und Biel W1-HB.....	36

Art. 96	Bauzone für touristische Bauten, Biel BT-B.....	36
Art. 97	Gestaltungsvorschriften.....	37
Art. 98	Anpassung an das Gelände.....	37
Art. 99	Dachgestaltung.....	37
Art. 100	Einfriedungen.....	37
Art. 101	Baugesuch.....	38
	VII. ABLAGERUNGSZONE	38
Art. 102	Ablagerungszone.....	38
	VIII. BAUZONEN-GRUNDMASSE	38
Art. 103	Grundmasse.....	38
	B) NICHTBAUZONEN	39
	I. LANDWIRTSCHAFTSZONEN	39
Art. 104	Landwirtschaftszone L.....	39
Art. 105	Übriges Gemeindegebiet ÜG.....	39
Art. 106	Reservegebiet R.....	40
	II. SCHUTZZONEN	40
Art. 107	Freihaltezone F.....	40
Art. 108	Kommunale Naturschutzzone NS.....	40
Art. 108a	Gewässerraumzone GRZ.....	53
	C) ÜBERLAGERTE ZONEN UND OBJEKTE	41
	I. LANDSCHAFTSSCHUTZZONE	41
Art. 109	Landschaftsschutzzone LS.....	41
	I. SKIPISTEN	41
Art. 110	Zone für Skipisten.....	41
	III. GEFAHREZONEN	42
Art. 111	Gefahrenzonen.....	42
	IV. SCHUTZOBJEKTE	42
Art. 112	Kommunale Schutzobjekte, Natur- und Schutzobjekte.....	42
	G. QUARTIERPLÄNE	43
Art. 113	Quartierplan.....	43
Art. 114	Quartiergestaltungsplan.....	43
	Beurteilungsgrundlagen.....	43
	Sicherung.....	44
Art. 115	Anmerkung im Grundbuch.....	44
Art. 116	Landumlegung.....	44
Art. 117	Zuständigkeit.....	44
Art. 118	Verfahren.....	44

H.	ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN	45
Art. 119	Baureife	45
Art. 120	Verkehrerschliessung	45
Art. 121	Erschliessungsplan	46
I.	KONTROLLE UND VERWALTUNGSZWANG	47
Art. 122	Baukontrolle	47
Art. 123	Ausführungspläne	47
Art. 124	Art der Kontrollen	47
Art. 125	Bauvorgang	47
Art. 126	Einstellungsverfügung	48
Art. 127	Wiederherstellung	48
Art. 128	Androhung gerichtlicher Strafe	48
Art. 129	Verwaltungsbussen	48
J.	ORTSPLANUNG	50
Art. 130	Planungskommission	50
K.	GEBÜHREN UND KOSTEN	51
Art. 131	Ansätze	51
Art. 132	Rechtsöffnungstitel	51
L.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	52
Art. 133	Rechtsmittel	52
Art. 134	Übergangsrecht	52
Art. 135	Inkraftsetzung	52

Die Einwohnergemeinde-Versammlung von Bürglen gestützt auf Art. 110 der Kantonsverfassung (RB 1.1101) und Art. 22 und 29 des Baugesetzes vom 10. Mai 1970 des Kantons Uri (RB 40.1111) beschliesst:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 [BauG Art. 3]

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

- 1 Die Bau- und Zonenordnung (BZO) gilt für das ganze Gemeindegebiet und betrifft alle baulichen Massnahmen, für welche sie nach Wortlaut und Auslegung Bestimmungen enthält.
- 2 Ihre Vorschriften sind anzuwenden bei Neu-, An-, Auf- und Nebenbauten jeder Art, äusseren und inneren Umbauten, eingreifenden Zweckänderungen und Renovationen.
- 3 In Ergänzung von Art. 3 BauG sind bewilligungspflichtig:
 - a) Terrainveränderungen;
 - b) Garten-, Stütz- und Futtermauern längs Strassen, Fusswegen und öffentlichem Grund;
 - c) Grenzmauern ab 50 cm Höhe;
 - d) Deponien und Materialaufstapelungen von längerer Dauer;
 - e) Werk-, Lager- und Ausstellungsplätze;
 - f) Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
 - g) Campingplätze und Standplätze für Wohnwagen und Mobilheime;
 - h) Permanente Krananlagen;
 - i) Tankanlagen;
 - j) Bassins;
 - k) Reklameeinrichtungen;
 - l) Abfallplätze;
 - m) Einfriedungen;
 - n) Verkehrsanlagen, insbesondere Strassen.

Art. 2

Geltung für bestehende Bauten

- 1 An bestehenden Gebäuden, die dieser Bau- und Zonenordnung nicht entsprechen, sind Änderungen zulässig, sofern die neuen baulichen Massnahmen der Bauordnung genügen.
- 2 Um-, An- und Aufbauten dürfen jedoch keine Mehrausnützung über das zonengemässe Mass hinaus zur Folge haben.

Art. 3

Vorbehaltenes Recht

- 1 Die Vorschriften des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.
- 2 Ebenfalls vorbehalten sind weitere Bauvorschriften, die in anderen Erlassen der Einwohnergemeinde enthalten sind, sofern sie vom Regierungsrat genehmigt sind oder nach geltender Spezialgesetzgebung einer solchen Genehmigung nicht bedürfen.

B. ORGANISATORISCHE BESTIMMUNGEN

Art. 4 [BauG Art. 4]

- | | |
|---------------|---|
| Baukommission | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Baukommission besteht aus fünf Mitgliedern und wird von der Gemeindeversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren an der Urne gewählt. 2 Der Vollzug der Bau- und Zonenordnung obliegt der Baukommission, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist. |
|---------------|---|

Art. 5 [BauG Art. 4]

- | | |
|-------------|---|
| Gemeinderat | <ol style="list-style-type: none"> 1 Der Gemeinderat regelt das Sekretariat der Baukommission. 2 Er ist Weiterzugs- und Aufsichtsinstanz gegenüber der Baukommission, der er generelle Weisungen erteilen kann. |
|-------------|---|

Art. 6 [BauG Art. 5]

- | | |
|--------------------------|--|
| Gemeinde-
versammlung | <ol style="list-style-type: none"> 1 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. 2 Diese Regel bezieht sich auch auf den Erlass genereller Vorschriften für die Zonenplanordnung gemäss Abschnitt F oder auf Sonderbauvorschriften. 3 Die "offene Dorfgemeinde" entscheidet über Genehmigung oder Nichtgenehmigung des vom Gemeinderat zu erlassenden Zonenplans im Sinne von Abschnitt F dieser Bau- und Zonenordnung. |
|--------------------------|--|

C. DIE BAUBEWILLIGUNG

I. DAS BAUGESUCH

Art. 7 [BauG Art. 12]

- Inhalt
- 1 Für alle Bauvorhaben ist der Baukommission ein schriftliches Baugesuch einzureichen.
 - 2 Dieses hat zu enthalten:
 - a) die genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Orts-, Flur-, und Strassenname, grundbuchamtliche Kennzeichnung);
 - b) kurze Beschreibung der geplanten baulichen Massnahmen;
 - c) genaue Angaben über die Benützungsart und den Zweck der Baute;
 - d) mutmassliche Baukosten (ohne Landkosten);
 - e) Unterschrift des Gesuchstellers (Bauherr bzw. sein Vertreter) sowie des Projektverfassers und des Grundeigentümers.
 - 3 Die Baukommission erlässt eine Kontrollliste, worin die für ein vollständiges Baugesuch notwendigen Pläne und Unterlagen aufgeführt sind.

Art. 8 [BauG Art. 12]

- Beilagen
- 1 Auf das Baugesuch wird nur eingetreten, wenn diesem folgende Beilagen in genügender Form hinzugefügt sind:
 - a) die Vollmacht des Gesuchstellers, wenn er durch einen Vertreter handelt;
 - b) die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers, wenn der Gesuchsteller nicht oder nicht alleiniger Eigentümer ist.
 - c) die nach Art des Bauvorhabens erforderlichen Pläne.
 - 2 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, Modelle, Lärmschutznachweise, Energienachweise, Begründung zur Ausnahmegewilligung usw..

Art. 9 [BauG Art. 12]

- Pläne
a) Hochbauten
- Für Hochbauten sind folgende, im Format A4 gefalzte und nach Art. 7 Abs. 2 Bst. e unterzeichneten Pläne im Doppel einzureichen:
1. Nachgeführter Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einem von der zuständigen Behörde mit der Richtigkeitsbescheinigung versehenen Originalauszug aus dem Plan für das Grundbuch mit Eintrag der projektierten Bauten der Zufahrten sowie der Grenz- und Gebäudeabstandsmasse.
 2. Projektpläne, enthaltend Anschlüsse für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung.

3. Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundrisse mit Umgebungsgestaltung, Grundriss aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden, sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintragung des bestehenden und projektierten Terrainverlaufes. Die Pläne müssen vollständige Angaben über die wesentlichen Masse, Höhenkoten und die Zweckbestimmung der Räume enthalten.

Art. 10 [BauG Art. 12]

- | | |
|------------------|--|
| b) Übrige Bauten | 1 Für alle übrigen Bauten und Werke ist stets ein Situationsplan gemäss Art. 9 Ziff. 1 einzureichen. |
| | 2 Die Projektpläne richten sich nach der Art des Bauvorhabens. |

Art. 11 [BauG Art. 12]

- | | |
|------------------|--|
| c) Umbauten u.ä. | Bei Änderungen von Bauteilen sind in den Plänen die bestehenden Bauteile schwarz, die abzubrechenden gelb und die neuen rot zu kennzeichnen. |
|------------------|--|

Art. 12 [BauG Art. 12]

- | | |
|-------------------------------------|--|
| d) Zusätzliche Pläne und Unterlagen | Zusätzliche Pläne und Unterlagen sind beizubringen: <ol 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. |
|-------------------------------------|--|

Art. 13

- | | |
|----------------|--|
| Werkanschlüsse | <ol style="list-style-type: none"> 1 Für die Ausführung der zur Erstellung von Werkanschlüssen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität usw.) notwendigen Grabarbeiten sowie für Materialablagerungen usw. auf öffentlichem Grund hat die Bauherrschaft der Baukommission rechtzeitig ein schriftliches Gesuch mit Planbeilagen einzureichen. 2 Gräben im Strassen- und Trottoirgebiet sind in ihrer ganzen Tiefe mit geeignetem Material aufzufüllen, das einzuvibrieren ist. Die Anschlüsse sind nötigenfalls zu untermauern oder einzubetonieren. Die entsprechenden Werkvorschriften sind zu beachten. 3 Die Leitungen dürfen erst nach erfolgter Kontrolle durch die Baukommission eingedeckt werden. 4 Für Beschädigungen und ausserordentliche Verschmutzungen von Anlagen, die durch die Bauarbeiten entstanden sind oder infolge des Neubaus nachträglich eintreten, haftet die Bauherrschaft. |
|----------------|--|

Art. 14

Bauinstallationen

- 1 Bauinstallationen auf öffentlichem Grund der Einwohnergemeinde bedürfen der Bewilligung der Baukommission. Sie sind hinreichend abzuschränken, sowie nötig zu signalisieren und während der Nacht den Verhältnissen entsprechend zu beleuchten.
- 2 Die Kosten für die Wiederherstellung der durch die Bauarbeiten beschädigten oder zerstörten Bestandteile des öffentlichen Grundes sowie für die nach Bauvollendung vorzunehmende Vermarkungskontrolle gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Art. 15

Einfrage

- 1 Durch Einfrage kann von der Baukommission ein Vorbescheid über die Anwendung der Bauvorschriften für ein Bauvorhaben angefordert werden.
- 2 Der Vorbescheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Er kann nicht weitergezogen werden.

II. DAS VERFAHREN**Art. 16**

Vorprüfung

- 1 Stellt die Baukommission fest, dass das Gesuch, so wie es vorliegt, bewilligungspflichtig ist, aber nicht bewilligt werden kann, dann teilt sie dies dem Gesuchsteller mit der entsprechenden Begründung mit.
- 2 Der Gesuchsteller ist berechtigt, einen weiterzugsfähigen Entscheid zu verlangen oder darauf zu beharren, dass das Verfahren auf dem Wege der öffentlichen Auflage fortgesetzt wird.

Art. 17 [BauG Art. 13]

Profile

- 1 Die geplante Baute ist genügend zu profilieren. Terrainveränderungen und Ausfahrten sind, wenn nötig, zu verpflocken.
- 2 Profile und Verpflockungen dürfen erst nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches entfernt werden.

Art. 18Vereinfachtes
Verfahren

Bei Fahrnisbauten und bei Bauvorhaben von unbedeutendem Umfang, die keine öffentlichen und privaten Interessen berühren, kann die Baukommission ein vereinfachtes Verfahren anwenden und vereinfachte Pläne und Unterlagen annehmen. Diese müssen jedenfalls das Vorhaben und seine Wirkungen auf nachbarliche Interessen eindeutig erkennen lassen.

Art. 19 [BauG Art. 13]

Auflage

- 1 Das Baugesuch wird im Amtsblatt veröffentlicht mit dem Hinweis, dass es auf der Gemeindekanzlei eingesehen und dass gegen das Bauvorhaben Einspruch erhoben werden kann.
- 2 Die Einsprachefrist beginnt nicht vor der Profilierung und Verpflockung und nicht früher als am ersten Tag nach der Veröffentlichung.
- 3 Es gelten die Fristen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (RB 2.2345).
- 4 Für Bauvorhaben von geringer Bedeutung, die keine öffentlichen und privaten Interessen berühren, kann die Baukommission von der Planauflage- und Profilierungspflicht entbinden.

Art. 20 [BauG Art. 13]

Einsprache

- 1 Einsprachen, die sich auf die Bau- und Zonenordnung bzw. auf das kantonale Baugesetz stützen (öffentlich-rechtliche Einsprachen), sind schriftlich bei der Baukommission einzureichen.
- 2 Einsprachen, die sich auf das Privatrecht stützen (ZGB, EG zum ZGB, privat-rechtliche Verträge), sind beim Landgericht Uri zu erheben mit Kopie an die Baukommission. Die Baukommission entscheidet in diesem Falle darüber, ob das Baubewilligungsverfahren bis zur Erledigung der privaten Streitpunkte stillzustehen hat oder weitergeführt werden kann.
- 3 Bei der unrichtigen Instanz eingegangene Einsprachen sind ohne Verzug an die Baukommission weiterzugeben.
- 4 Die Einsprache hat bestimmte Anträge und die Begründung zu enthalten.

Art. 21

Koordinationspflicht

Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens Verfügungen (Bewilligungen, Zustimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Beitragszusicherungen) anderer Behörden erforderlich, so richtet sich die inhaltliche und verfahrensmässige Koordination nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (RB 2.2345) über die Koordination im Verwaltungsverfahren.

III. DER ENTSCHEID**Art. 22** [BauG Art. 14]

Form

- 1 Nach Abschluss des Verfahrens entscheidet die Baukommission über das Baugesuch und über die Einsprachen.
- 2 Der Entscheid ist dem Gesuchsteller bzw. den Einsprechern mit Angabe der Rechtsmittel schriftlich zu eröffnen.

Art. 23

Dauer der
Baubewilligung

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innerhalb eines Jahres seit ihrer Rechtskraft mit den Bauarbeiten nicht begonnen wird oder die Bauarbeiten mehr als 1 Jahr unterbrochen werden. Auf begründetes Gesuch hin kann diese Dauer um höchstens ein weiteres Jahr erstreckt werden.

Art. 24

Haftungsausschluss

Aus der Erteilung einer Baubewilligung entsteht keine Haftung zulasten Einwohnergemeinde.

Art. 25

Änderungen

Von den behördlich genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Für allfällige Änderungen ist eine Bewilligung einzuholen.

Art. 26 [BauG Art. 14a]

Ausnahme-
bewilligung

- 1 In der Baubewilligung kann von der Einhaltung einzelner Bauvorschriften befreit werden, sofern:
 - a) die Härte, die bei der Anwendung der betreffenden Vorschrift für den Bauherrn entstehen würde, in keinem vernünftigen Verhältnis zu den öffentlichen Interessen steht, die mit der fraglichen Bauvorschrift geschützt werden sollen;
 - b) der Verzicht auf die Anwendung der Bauvorschriften für die Nachbarn keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zur Folge hat.
- 2 Sind die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt, kann die Baukommission Ausnahmen von den Vorschriften dieser Bau- und Zonenordnung bewilligen, wenn:
 - a) selbständige Grundstücke wegen Verhältnissen, die schon vor Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung bestanden haben, nicht überbaut werden könnten und nicht durch eine Grenzberreinigung oder das Quartierplanverfahren die Baumöglichkeit geschaffen werden kann;
 - b) es sich um Veränderungen an bestehenden Bauten handelt;
 - c) durch die Ausnahme baulich, landschaftlich oder hygienisch bessere Lösungen erzielt werden;
 - d) es sich um öffentliche Gebäude handelt;
 - e) es sich um wesentliche öffentliche Interessen handelt.
- 3 Mit der Ausnahmbewilligung können Bedingungen und Auflagen, insbesondere Mehrwert- und Abbruchreverse sowie Abparzellierungsverbote verbunden werden. Diese können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 27

Kosten

- 1 Der Gesuchsteller hat alle Kosten des Verfahrens, insbesondere auch allfällige Expertenkosten, zu tragen.
- 2 Wird ohne stichhaltige Begründung Einsprache erhoben, sind die daraus entstehenden Kosten dem Einsprecher zu überbinden.

Art. 28

Baubeginn

- 1 Bevor die Baubewilligung rechtskräftig ist, darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Als Bauarbeiten gelten auch das Ausheben der Baugrube und der Abbruch von Altobjekten.
- 2 Die für die Bauausführung verantwortlichen Personen sind verpflichtet, sich vor Beginn der Bauarbeiten zu vergewissern, ob eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

D.**ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN****I. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG UND EINGLIEDERUNG****Art. 29**

Grundsatz

- 1 Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und das Landschafts-, Quartier- oder Strassenbild weder gestört noch verunstaltet wird. Dies gilt für ihre Stellung, Baumasse, Bauhöhe, Dachform, für die Wirkung von Materialien und Farben sowie für die Terraingestaltung. Die Bauten sind grundsätzlich dem Hanggefälle anzupassen. Auf schutzwürdige Objekte, Fassaden und Baumbestände ist besonders Rücksicht zu nehmen.
- 2 Um an geeigneten Lagen die Aussicht oder Durchsicht zu erhalten, kann die Baukommission im Rahmen der Mindestgrenzabstände die genaue Platzierung und die Höhenlage eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben, sowie die Gebäude- und Firsthöhen beschränken. Die Baukommission ist berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.
- 3 Innerhalb der Bauzonen sind neue Kommunikations- und Versorgungsleitungen als erdverlegte Leitungen auszuführen.
- 4 Bei Bauten mit einer Erdgeschosskote über 510 m.ü.M. sind Flachdächer nicht gestattet, ausser bei eingeschossigen Anbauten.
- 5 Durch die Länge eines Gebäudes darf das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Art. 30Erhöhte Gestaltungsanforderungen;
Neutrale
Fachberatung

- 1 An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:
 - a) in der Kernzone;
 - b) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften;
 - c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen;
 - d) im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen.
- 2 Für die Begutachtung und gestalterische Beratung von Bauprojekten in den Zonen und Bereichen gemäss Abs. 1 kann die Baukommission auf Kosten des Gesuchstellers ein neutrales Fachgutachten erstellen lassen.

II. GRENZ-, GEBÄUDE- UND BAUABSTÄNDE

A) GRENZABSTAND

Art. 31

- | | |
|--|---|
| Grenzabstand | <ol style="list-style-type: none"> 1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen einem Gebäude und der Grundstücksgrenze. 2 Er wird im rechten Winkel auf die Fassade und über die Ecken mit dem Radius gemessen. 3 Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. 4 Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten und Anlagen, dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenzabstände um jenes Mass unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Schutzabstände. |
| Balkone, Erker und ähnliche Vorsprünge | <ol style="list-style-type: none"> 5 Balkone, Erker, Dachvorsprünge und Vortreppen dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen, sofern der im Baugesetz vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten ist (Art. 21 BauG). 6 Bei Balkonen ist das Hineinragen in den Grenzabstand nur zulässig, wenn sie als begehbare, offene Gebäudeteile freitragend über die Fassadenflucht vorspringen und sich, allfällige Erker eingerechnet, in keinem Geschoss über mehr als 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge erstreckt. 7 Erker sind geschlossene Gebäudeteile, die über die Fassadenflucht vorspringen. Sie dürfen in den Grenzabstand hineinragen, wenn sie mindestens eine Geschosshöhe über dem gestalteten Erdboden liegen, nicht bis unter das Dachgesims reichen und sich in keinem Geschoss über mehr als 1/4 der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken. 8 Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Schutzabstände. |
| Grundabstand | <ol style="list-style-type: none"> 9 Grenzt eine Parzelle an Nicht-Baugebiet, wird der Grenzabstand von der Zonengrenze gemessen. |

Art. 32

- | | |
|--------------------|--|
| Mehrlängenzuschlag | <ol style="list-style-type: none"> 1 Gegenüber Fassaden von mehr als 15 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um 1/3 der Mehrlänge über 15 m. 2 Der um den Mehrlängenzuschlag vergrösserte Grenzabstand beträgt jedoch höchstens: <ol style="list-style-type: none"> a) 9 m in den Zonen W2 und WG2; b) 11 m in den übrigen Zonen. |
|--------------------|--|

- 3 Abgewinkelte, gekrümmte und versetzte Gebäudeteile werden senkrecht auf die Verlängerung der massgeblichen Fassade projiziert und in die Berechnung des Mehrlängenzuschlages einbezogen, wenn sie weniger als
 - a) 6 m bei Gebäuden mit 2 Geschossen;
 - b) 8 m bei Gebäuden mit 3 und mehr Geschossen;
 hinter dieser Fassade bzw. deren Verlängerung zurückliegen.
- 4 Für den Mehrlängenzuschlag sind nur diejenigen Fassadenabschnitte massgebend, die innerhalb des 9 m bzw. 11 m Grenzabstandes liegen.

Art. 33

Herabsetzung
des Abstandes

- 1 Die Gemeindebaubehörde kann die Herabsetzung des Grenzabstandes bewilligen, sofern der Gebäudeabstand gewahrt ist und der Nachbar seine schriftliche Zustimmung erteilt.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des EG/ZGB über den privatrechtlichen Grenzabstand (Grenzmeter).

Art. 34

Grenzabstand
von Kleinbauten

- 1 Bei freistehenden, eingeschossigen und unbewohnten Kleinbauten, wie Garagen, Gartenhäuschen, Holzschöpfe, gedeckte Pergolas usw. beträgt der Grenzabstand 2 m.
- 2 Die Dachgesimshöhe darf höchstens 2.80 m, die Firsthöhe 4.50 m und die Länge höchstens 6 m betragen.
- 3 Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie z.B. Vordächer dürfen höchstens 0.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 35

An- und
Nebenbauten

- 1 Bei An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand 4 m, wenn sie
 - a) eingeschossig sind und die Dachgesimshöhe höchstens 3 m und die Firsthöhe höchstens 5 m beträgt;
 - b) eine geordnete Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigen;
 - c) nur Läden, Arbeitsräume für zonengemässe Gewerbe, Garagen, Abstellräume oder offene Gartenhallen enthalten;
 - d) ihre Grundfläche nicht mehr als 50 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.
- 2 Vorsprünge in den Grenzabstand sind bis zu max. 0.50 m gestattet.
- 3 An- und Nebenbauten dürfen auf die Grenze gestellt werden, sofern das entsprechende Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen ist und keine baugesetzlichen Vorschriften verletzt werden.
- 4 Für An- und Nebenbauten wird für den Grenzabstand kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

Art. 36 (Art. 40 aBZO)

- Unterirdische Bauten
- 1 Bauten und andere Bauwerke, die das Niveau des gewachsenen Erdbodens an keiner Stelle überragen (Tiefgaragen, Hofunterkellerungen, Tankanlagen usw.) unterstehen nicht den Vorschriften über den Grenzabstand.
 - 2 Das Grenzbaurecht des Nachbarn für unterirdische Bauten darf nicht beeinträchtigt werden.

B) GEBÄUDE- BZW. BAUABSTAND

Art. 37

- Begriffe
- 1 Der Bauabstand ist die kürzeste Entfernung eines Gebäudes von Wald, Gewässer oder öffentlichem Grund. Der Bauabstand wird ab dem äussersten Gebäudeteil gemessen.
 - 2 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände, vorbehalten bleiben andere Erlasse der kantonalen Gesetzgebung (kant. Feuerpolizeiverordnung). Zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück müssen mindestens die feuerpolizeilichen Schutzabstände eingehalten werden. Die gesetzlichen Gebäudeabstände sind grundsätzlich von zwei Nachbargrundstücken je hälftig zu tragen und dürfen nur mit einer Ausnahmegewilligung ungleich verteilt werden.

Art. 38

- Öffentlicher Grund:
Strassen und Plätze
- Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Strassen und Plätzen richtet sich nach BauG Art. 21 jedoch unter Vorbehalt einer anderen Regelung durch eine Baulinie, ferner unter Vorbehalt der Nichtanwendbarkeit von Art. 34.

Art. 39

- Vorbauten
- Bei Vorbauten jeder Art über öffentlichen Strassen und Plätzen müssen folgende lichte Durchgangshöhen eingehalten werden:
- a) 4.50 m über Strassen und Plätzen;
 - b) 2.70 m über Trottoirs.

Art. 40 [BauG Art. 21]

- Wald und Gewässer
- 1 Gegenüber dem Wald beträgt der minimale Bauabstand 20 m. Die Baukommission kann unter Berücksichtigung der Feuerpolizeiverordnung Ausnahmen gestatten.

- 2 Gegenüber öffentlichen und privaten Gewässern ist ein minimaler Bauabstand von 6 m einzuhalten, gemessen ab oberer Böschungskante. Ausnahmen bedingen die Zustimmung der zuständigen Direktion.
- 3 Vorbehalten bleiben die an Wäldern bzw. an Gewässern gelegten Bau-
linien.

Art. 41

Abstand zu
bestehenden
Bauten

- 1 Steht auf dem Nachbargrundstück aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung ein Gebäude näher an der Grenze, als es diese Bau- und Zonenordnung zulässt, so hat der Gebäudeabstand der Summe aus dem tatsächlichen Grenzabstand des bestehenden Gebäudes und dem zonengemässen Grenzabstand des Neubaus gemäss dieser Bau- und Zonenordnung zu entsprechen.
- 2 Die feuerpolizeilichen Schutzabstände müssen eingehalten werden.

III. GEBÄUDEGRÖSSEN [BauG Art. 23 Abs. 2 lit. g]

Art. 42

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge entspricht der Fassadenlänge eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe. Abgewinkelte, gekrümmte oder versetzte Gebäude- oder Gruppenteile werden als senkrechte Projektion auf die Verlängerung der zu messenden Fassade mitgemessen.

Art. 43

Gebäude- und
Firsthöhe
a) Begriffe/
Messweise

- 1 Die Gebäudehöhe wird ab Oberkant Erdgeschossfussboden bis zum Schnittpunkt der Fassade (innen) mit der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.
- 2 Die Firsthöhe wird ab Oberkant Erdgeschossfussboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (innen) gemessen.
- 3 Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe gilt auch für Bauten, die nicht in Geschosse unterteilt sind.
- 4 Bei Gebäuden mit in der Höhe gestaffelten Teilen sind die Gebäude- und Firsthöhe für jeden einzelnen Teil zu berechnen. Die zulässigen Höchstmasse sind einzuhalten.

Art. 44

b) Höhenlage
der Gebäude

- 1 Der Erdgeschossfussboden darf nicht höher als 1.50 m über der tiefsten Stelle des gewachsenen Erdbodens längs der Gebäudeaussenseite liegen.

- 2 In geneigtem Gelände darf der Erdgeschossfussboden bis 2.70 m über der tiefsten Stelle und höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Erdbodens längs der Gebäudeaussenseite liegen. Wird eines dieser Höchstmasse überschritten, muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.
- 3 Bei Geländesenken kann die Baukommission Abweichungen bewilligen, sofern die Höchstmasse ausgemittelt über die zu überbauende Parzelle nicht überschritten werden.

Art. 45

Geschosse
a) Begriffe

- 1 Als Vollgeschoss gilt jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschossboden liegt und weder Dach- noch Attikageschoss ist.
- 2 Dachgeschoss ist jedes über dem obersten zulässigen Vollgeschoss gelegene Geschoss.
- 3 Attikageschoss ist ein Geschoss, das über einem Flachdach innerhalb des Dachprofils liegt und eine auf mindestens drei Gebäudeseiten im Winkel von 45° von der Schnittlinie Fassade/Gebäudehöhe nach innen gezogene Gerade nicht überschneidet.

Art. 46

b) anrechenbare
Geschosse

- 1 Die maximale Geschoszahl wird für jede Zone in der Zonenplanordnung gesondert festgelegt.
- 2 Angerechnet wird jedes Vollgeschoss, d.h. jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschossfussboden liegt und weder Dach- noch Attikageschoss ist.
- 3 Ist der Erdgeschossfussboden höher als 1.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains, so wird das Dach- oder Attikageschoss auf jeden Fall als Vollgeschoss angerechnet. Zusätzlich gilt Art. 44 Abs. 2.

Art. 47

c) Aufbauten

- 1 Die Baukommission kann bei guter architektonischer Gestaltung Aufbauten für Estriche, Dachterrassen, Belichtung, Belüftung, Treppen und Liftanlagen bewilligen.
- 2 Dachaufbauten (z.B. Lukarnen und Gauben) dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen. (Gemessen wird in 1.50 m Höhe ab Oberkant Dachgeschossfussboden).
- 3 Aufbauten sind nach Möglichkeit zusammenzufassen.
- 4 Auf Attikageschossen sind Aufbauten nur in Ausnahmefällen zulässig.

- Art. 48**
- Abgrabungen
- 1 Abgrabungen, mit denen Untergeschosse freigelegt werden, sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als untergeordnete Boden Anpassungen darstellen und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt ist.
 - 2 Für Garageneinfahrten sind Abgrabungen zulässig, wenn dadurch keine wesentlich nachteilige architektonische Wirkung entsteht und die Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie ein späterer Strassenbau nicht beeinträchtigt werden.

- Art. 49**
- Aufschüttungen
- Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn dadurch das Landschaftsbild (natürliche Topographie) nicht gestört und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird. Als Material für Aufschüttungen darf nur Aushub (unverschmutzter Erdaushub, steiniger Aushub und Felsausbruch) verwendet werden.

- Art. 50**
- Stützmauern und Böschungen
- 1 Stützmauern und steile Böschungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, indem die Bauten an den gewachsenen Boden angepasst werden.
 - 2 Stützmauern dürfen das Landschafts- und Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigen. Ihre durchschnittliche Höhe darf 1.80 m und ihre grösste Höhe 2.60 m nicht überschreiten, gemessen ab gewachsenen Boden bis Oberkant Mauer.
 - 3 Der Grenzabstand beträgt die doppelte Höhe, gemessen vom gewachsenen Boden auf der Grenze bis Oberkant Mauer. Im geneigten Gelände dürfen Stützmauern auf der Bergseite des Grundstückes mit ihrer Rückseite jedoch an die Grenze gestellt werden.

IV. AUSNÜTZUNGSZIFFER

- Art. 51**
- Begriff, Mass
- Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche, nach der Formel:

$$AZ = \frac{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche (a BGF)}}{\text{Anrechenbare Landfläche (a LF)}}$$

$$\begin{aligned} \text{Anrechenbare Landfläche (a LF)} &= (\text{a BGF}) : (\text{AZ}) \\ \text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche (a BGF)} &= (\text{AZ}) \times (\text{a LF}) \end{aligned}$$

Art. 52

Bruttogeschoss-
fläche

- 1 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte bis 25 cm. [Mehrquerschnitte (Differenz zu 25 cm), werden nicht gerechnet.]
- 2 Hievon werden abgezogen:
 - a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, wie zum Beispiel zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Abstellräume sowie Waschküchen;
 - b) Heiz-, Kohlen-, Holz- und Tankräume;
 - c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 - d) Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten, Bastelräume in Einfamilienhäusern nur im Untergeschoss;
 - e) nicht gewerblichen Zwecken dienende unterirdische oder eingebaute Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw. sowie pro Wohneinheit max. 1 angebauter Einstellraum für Motorfahrzeuge;
 - f) die dem Gewerbe dienenden Untergeschossräume im alten Dorfkern und in der Wohn- und Gewerbezone;
 - g) Treppen, Treppenhäuser und Lifte;
 - h) offene Erdgeschosshallen;
 - i) überdeckte offene Dachterrassen;
 - k) offene ein- und vorspringende Balkone;
 - l) An- und Nebenbauten (Art. 35);
 - m) nichtbeheizte Wintergärten, mit max. 15 % der Bruttogeschossfläche der zugehörigen Wohnung; die Mehrfläche wird angerechnet;
 - n) in Räumen mit Dachschräge, diejenige Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 2.30 m beträgt.

Art. 53

Zusätzliche
Ausnutzung im
Dachgeschoss

Der Ausbau der vor dem 7. Dezember 1992 bestehenden Dachgeschosse ist zulässig, auch wenn dadurch die früher festgelegte AZ überschritten wird. Das äussere Volumen der Bauten darf jedoch nur durch Lukarnen, Gauben und dergleichen vergrössert werden. Die Gestaltung jedoch muss ins Ortsbild passen. Durch den Ausbau darf die Summe der Abstellflächen (Keller, Estrich, Holz etc.) pro Wohnung nicht unter 8 % der BGF verkleinert werden.

Art. 54

Landfläche

- 1 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücken oder Grundstücksteile der Bauzone.
- 2 Hievon werden abgezogen:
 - a) die für die Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche;
 - b) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt wird.

Art. 55Rechtliche
Sicherung

- 1 Die Baukommission ist berechtigt, zur Sicherung der vorgeschriebenen Ausnützung die Auflage zu machen, dass vor Baubeginn im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt wird.
- 2 Eine Fläche, die bereits einem für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht noch einmal in Anspruch genommen werden.
- 3 Die Nutzungsübertragung ist zulässig unter Grundstücken derselben Zone, die unmittelbar aneinandergrenzen. Voraussetzung ist ein vor Baubeginn unter den beteiligten Grundstückeigentümern abgeschlossener Dienstbarkeitsvertrag. Dieser muss bei Baubeginn beim Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet sein.

V. BAUGESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**Art. 56** [BauG Art. 15]

Sicherheit

- 1 Alle Bauten müssen hinsichtlich Foundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen und den Geboten des Brandschutzes Rechnung tragen.
- 2 Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benützer sowie die Benützer von benachbarten Liegenschaften und Verkehrseinrichtungen nicht gefährdet werden.

Art. 57Gesundheits-
schutz

- 1 Gebäude müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, namentlich in bezug auf Raum-, Wohnungs- und Fenstergrössen, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Isolation und Schallschutz (Lärmschutzverordnung).
- 2 Die lichte Höhe von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, bei Einzeldachzimmern für einen Drittel der Bodenfläche (mindestens), darf nicht weniger als 2.30 m betragen.

Art. 58 [BauG Art. 17a]Spiel- und
Ruheflächen

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten sind auf privatem Grund abseits der Strassen und an geeigneter Lage Kinderspielplätze herzurichten.

- 2 Ihre Grösse muss der Zahl und Art der Wohnungen entsprechen und soll in der Regel mindestens 12 % der Bruttogeschossfläche nach Art. 52 ausmachen.
- 3 Ist die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Ruheflächen auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.
- 4 Die Ersatzabgabe pro fehlenden m² Spiel- bzw. Ruhefläche beträgt Fr. 25.— und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.1996 (113.8 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jedes Jahres angepasst.
- 5 Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spiel- bzw. Ruheflächen und anderen Freizeitanlagen zu verwenden.

Art. 59

Abstellplätze für Fahrzeuge

- 1 Die Grundeigentümer sind verpflichtet, Abstellflächen für die Motorfahrzeuge der Besucher und Benutzer ihrer Liegenschaften auf privatem Grund zu erstellen.
- 2 Die Verpflichtung besteht bei allen Bauvorhaben, Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, sowie Zweckänderungen, wobei folgende Mindestnormen eingehalten werden müssen:

Wohnbauten	2 Abstellflächen oder Garagen pro Wohnung (Garagen und Garagenvorplatz gelten als 2 Abstellplätze).
Läden, Büros, Kleingewerbe	1 Abstellplatz je 40 m ² Bruttogeschossfläche.
Restaurants, Cafés, Säle usw.	1 Abstellplatz je 4 Sitzplätze
Übrige Bauten	Für übrige Bauten (Galerien, Theater, Industrie ist die erforderliche Zahl der Abstellplätze aufgrund der Nutzung durch die Baukommission von Fall zu Fall festzulegen.
- 3 Der Grundeigentümer kann seiner Verpflichtung auf folgende Weise nachkommen:
 - a) durch Bereitstellen von Abstellflächen auf dem betreffenden eigenen Grundstück;
 - b) durch Schaffung von Abstellflächen auf einem anderen Grundstück;
 - c) durch Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen.
- 4 Alle Abstellflächen müssen sich in nützlicher Distanz befinden und dauernd verfügbar sein. Das Benützungsrecht für die Abstellflächen gemäss lit. b) und c) ist schriftlich nachzuweisen.

- 5 Bei bestehenden Bauten und Anlagen deren Benützung den Verkehr wesentlich behindert, sind gemäss Abs. 1 Einstellräume oder Abstellräume für Fahrzeuge auf privatem Grund zu erstellen, wenn der Misstand nicht durch verkehrspolizeiliche Massnahmen behoben werden kann, die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind.
- 6 Park- und Abstellplätze und deren Zufahrten müssen in Anlage und Konstruktion die Funktions- und Verkehrssicherheit gewährleisten. Als Richtlinien gelten die Normen des Vereins Schweiz. Strassenfachmänner (VSS-Normen).

Art. 60

Abgeltung

- 1 Ist die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat der Bauherr der Einwohnergemeinde eine Ablösungssumme zu entrichten.
- 2 Die der Einwohnergemeinde zu entrichtende Ablösungssumme beträgt pro abzugeltenden Abstellplatz Fr. 5 000.—. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.1996 (113.8 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jeden Jahres angepasst.
- 3 Werden innert 5 Jahren nach Festsetzung der Beitragspflicht Abstellplätze erstellt, für die eine Abgeltung bezahlt wurde, erstattet die Einwohnergemeinde die entsprechende Ablösungssumme zinslos zurück.
- 4 Die Gebühren werden dem "Gemeindefonds für öffentliche Parkplätze" zugewiesen, der zur Schaffung, Verbesserung und zum Unterhalt von Parkierungsmöglichkeiten verwendet wird.
- 5 Die Verordnung über das nächtliche Dauerparkieren bleibt trotzdem anwendbar.

Art. 61

Kehricht-Container

Bei Neu- und Umbauten sind genügend Abstellflächen für Kehrichtgebäude und Container anzulegen, deren Standorte von der Baukommission festgelegt werden. Die separate Sammlung von Wertstoffen ist dabei mitzubedenken.

Art. 62

Schneefänger

Auf Dächern, die auf Strassen, Trottoire oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänger anzubringen.

Art. 63

Düngerhaufen,
Lagerplätze,
Abfälle,
Autofriedhöfe

- 1 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 Immissionen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen sind.
- 2 Anlagen nach Abs. 1, die in ihren Auswirkungen baulichen Massnahmen im Sinne des kantonalen Baugesetzes (BauG Art. 3) gleichkommen sowie gewerbsmässige betriebene Lagerplätze unterstehen dem Bewilligungsverfahren. Autofriedhöfe und Kehrichtdeponien sind im ganzen Gemeindegebiet verboten. Das dauernde Aufstellen von Autowracks im Freien ist untersagt.

VI. BENÜTZUNGSVORSCHRIFTEN**Art. 64** [BauG Art. 15]

Aberkennung
von Bauten

Benützungsverbote nach Art. 15 Abs. 2 BauG sind von der Baukommission zu verfügen.

E. BAULINIE

Art. 65 [BauG Art. 24]

- Begriff
- 1 Die Baulinie bezeichnet die Grenze, bis zu welcher der äusserste Teil einer Baute an das öffentliche Werk bzw. den öffentlichen Grund herangebaut werden darf. Vorbehalten bleibt Art. 38.
 - 2 Die Baulinien können verbunden werden
 - a) mit Innenbaulinien zur Bestimmung der Bautiefe;
 - b) mit Niveaulinien zur Bestimmung des Verhältnisses zur Höhenlage der bestehenden bzw. geplanten Strassenachse;
 - c) mit der Vorschrift, den Bau auf die Linie zu stellen (Baufluchtlinie);
 - d) mit Spezialvorschriften betreffend Ausladungen, Tiefbauten usw..

Art. 66

- Zuständigkeit
- 1 Für das Festlegen von Bau- und Niveaulinien entlang Strassen ist der Gemeinderat zuständig.
 - 2 Die Baukommission legt die Innenbaulinien, die Gebäudeflucht und die Firstrichtung fest.

Art. 67

- Inhalt der Verfügung
- 1 Die zu verfügenden Linien sind auf einem Plan im geeigneten Massstab darzustellen, worin eingetragen sind:
 - a) Grenzverlauf und grundbuchliche Kennzeichnung aller Grundstücke, die von der Linienführung unmittelbar oder mittelbar betroffen werden;
 - b) die auf diesen Grundstücken stehenden Bauten;
 - c) Verlauf der bestehenden öffentlichen Einrichtung, an welche die Linie zu legen ist (BauG Art. 24);
 - d) Verlauf der projektierten öffentlichen Werke, für welche die Linie zu legen ist (BauG Art. 24).
 - 2 In der Verfügung sind ferner anzugeben:
 - a) Charakter der Linien im Sinne des Art. 24 BauG (ob nach Abs. 1 erlassen, ob vom Kanton verlangt, BauG Art. 27);
 - b) allfällige mit der Linie verbundene Spezialvorschriften, Erläuterungen usw.;
 - c) der Hinweis auf Art. 26 BauG.

Art. 68 [BauG Art. 28]

- Verfahren
a) Auflage
- 1 Verfügung und Plan nach Art. 67 sind vom Gemeinderat (Art. 66) während der Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
 - 2 Diese Auflage ist im Amtsblatt vorgängig zu publizieren mit dem Hinweis darauf, dass die Betroffenen beim Gemeinderat Einsprache erheben können.

- 3 Mit der Anordnung nach Abs. 1 kann der Gemeinderat der Linienverfügung in dem Sinne vorsorgliche Wirkung verleihen, dass eine der Linienverfügung nicht entsprechende Baubewilligung nur noch mit seiner vorgängigen Genehmigung erteilt werden kann. In diesem Fall ist in der Publikation auf die vorsorgliche Wirkung hinzuweisen.
- 4 In der Publikation ist das von der Verfügung betroffene Gebiet klar anzugeben.

Art. 69 [BauG Art. 28]

b) Entscheid

- 1 Der Gemeinderat hat über alle Einsprachen gleichzeitig, und über die definitive Inkraftsetzung der Verfügung zu entscheiden, sofern diese nicht in Gutheissung einer Einsprache geändert wird.
- 2 In diesem Falle wird der Entscheid den Einsprechern mit dem Hinweis auf das Rechtsmittel (Weiterzug an den Regierungsrat) schriftlich eröffnet.
- 3 Wenn es zur Bestätigung der unveränderten Verfügung kommt, erfolgt keine weitere Publikation. Die Verfügung kann aber jederzeit von den Interessenten auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.
- 4 Führt die Einsprache oder Beschwerde zu einer Änderung der Verfügung, die nicht nur den betroffenen Einsprecher tangiert, ist das Verfahren neu zu eröffnen.
- 5 Jeder Interessent kann gegen eine Gebühr verlangen, dass ihm in einem Situationsplan die sein Grundstück betreffende geltende Baulinie eingezeichnet wird.

F. ZONENPLANORDNUNG

Art. 70

Zoneneinteilung 1 Das Gemeindegebiet ist in verschiedenen Zonen eingeteilt, die in den Zonenplänen 1 : 2 000 und 1 : 10 000 festgelegt sind. Die Zonenpläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Sie liegen zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Gemeindekanzlei auf.

2 Zonenplanwiedergaben in verkleinertem Massstab sind nicht rechtsverbindlich.

3 Die Zonen werden wie folgt bezeichnet:

BAUZONEN

	Abkürzung
a) Kernzone	K
b) Wohnzonen	
- Wohnzone dreigeschossige Bebauung	W3
- Wohnzone zweigeschossige Bebauung	W2
- Sonderzone Baugruppen	SZB
c) Gemischte Zonen	
- Wohn- und Gewerbezone viergeschossige Bebauung	WG4
- Wohn- und Gewerbezone dreigeschossige Bebauung	WG3
- Wohn- und Gewerbezone zweigeschossige Bebauung	WG2
d) Industrie- und Gewerbezone	
- Industriezone	I
- Gewerbezone	G
e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	
- Zone für öffentliche Werke	ÖW
- Zone für öffentliche Anlagen	ÖA
f) Bauzonen Biel und Haldi	
- Wohnzone eingeschossige Bebauung, Haldi und Biel	W1-HB
- Bauzone für touristische Bauten, Biel	BT-B
g) Ablagerungszone	A

NICHTBAUZONEN

h) Landwirtschaftszonen	
- Landwirtschaftszone	LW
- Übriges Gemeindegebiet	ÜG
i) Schutzzonen	
- Freihaltezone	F
- kommunale Naturschutzzone	KNS
- Gewässerraumzone ¹⁾	GRZ

¹⁾ geändert an der Offenen Dorfgemeinde vom 22. November 2007

ÜBERLAGERTE ZONEN UND OBJEKTE

- Landschaftsschutzzone	LS
- Zone für Skipisten	ZS
- Gefahrenzone	GZ
- kommunales Kulturobjekt	KK
- kommunales Naturobjekt	kN

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist aus dem Zonenplan ersichtlich.

A) BAUZONEN

Art. 71

Zonenfremde
Bauten innerhalb
der Bauzonen
(BauG Art. 29)

Neu- und Anbauten dürfen nur bewilligt werden, wenn sie den Zonenvorschriften entsprechen. Bereits bestehende Bauten können bestehen bleiben, ihre Erweiterung ist nur unter folgenden Voraussetzungen gestattet:

- a) die fragliche bauliche Massnahme darf keine Ausnahme von den allgemeinen Bauvorschriften erfordern;
- b) die Erweiterung muss einer so grossen Dringlichkeit entsprechen, dass die Unterlassung eine grosse Härte bedeuten würde.

I. KERNZONE

Art. 72

Zweck,
Nutzweise

- 1 Der historische Dorfkern von nationaler Bedeutung, und die nähere Umgebung sind in ihrer Struktur, architektonischen und ländlichen Eigenart zu erhalten und zu fördern bzw. sinnvoll zu ergänzen.
- 2 Schutzobjekte sind als ganzes zu erhalten.
- 3 Neben Wohnungen sind u.a. auch Büros, Ateliers und Praxen, Läden und mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 4 Gewerbe sind nur gestattet, wenn sie das Gesamtbild nicht durch ihre Gebäude- und Gewerbeart beeinträchtigen.

Art. 73

Kernzonenplan

- 1 Der Kernzonenplan Mst. 1 : 1 000 mit den dazugehörigen Bestimmungen in dieser Bau- und Zonenordnung zeigt die zulässige bauliche Nutzung auf.
- 2 Der Kernzonenplan ist Bestandteil des Zonenplanes und grundeigentümerverbindlich.

Art. 74

- Bautyp A
- 1 Die im Kernzonenplan als Bautyp A bezeichneten Gebäude dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Schutzobjekte.
 - 2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes liegt.

Art. 75

- Bautyp B
- 1 Die im Kernzonenplan als Bautyp B bezeichneten Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut, renoviert oder durch Neubauten ersetzt werden.
 - 2 Für Neubauten mit Volumenvergrösserung sind die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen und die Grundmasse nach Art. 77 einzuhalten.

Art. 76

- Bautyp C
- 1 Die im Kernzonenplan als Bautyp C bezeichneten Gebäude umfassen die übrigen Gebäude sowie zusätzlich erwünschte und erlaubte Neubauten (Neubauten und Ersatz bestehender Gebäude).
 - 2 Die ungefähre Lage für Neubauten ergibt sich durch die im Kernzonenplan dargestellte Kreissignatur.
 - 3 Die maximale Gebäudegrundfläche ist durch die Masszahl innerhalb der im Kernzonenplan dargestellten Kreissignatur festgelegt.
 - 4 Die Bauten haben sich in Form und Erscheinung gut ins traditionelle Strassen- und Ortsbild einzufügen.

Art. 77

- Grundmasse
- 1 Für die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Objekte (3 VG) gelten die Grundmasse für 3 Vollgeschosse; für die übrigen Objekte gelten die Grundmasse für 2 Vollgeschosse:

	bei 3 VG	bei 2 VG
Vollgeschosszahl	3	2
Gebäudehöhe	9 m	6 m
Firsthöhe	13 m	10 m
minimaler Grenzabstand (Grundabstand)	3 m*	3 m*

* Resp. die im Kernzonenplan festgelegte Baubegrenzungslinie.

- 2 Der Ausbau des Dachgeschosses ist innerhalb des Volumens gestattet.

Massgebendes Strassenniveau	Art. 78	Bei dem im Kernzonenplan besonders bezeichneten, massgebenden Strassenniveau werden die Gebäude- und Firsthöhen für die betreffende Parzelle vom Strassenniveau aus in Fassadenmitte gemessen.
Grössere An- und Nebenbauten	Art. 79	<ol style="list-style-type: none"> 1 Im Kernzonenplan sind die bestehenden grösseren An- und Nebenbauten bezeichnet. Die bezeichneten Bauten dürfen innerhalb der bisherigen Grundrissabmessungen neu- und umgebaut werden. Bei Neubauten dürfen die Überbauungsmasse gemäss Abs. 2 nicht überschritten werden. 2 Weitere An- und Nebenbauten sind innerhalb der Kernzone gestattet, wenn sie: <ul style="list-style-type: none"> • zum Hauptbau in untergeordneter Stellung stehen; • sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen; • die Freiräume nicht ungebührlich beeinträchtigen; • maximal die folgende Grösse aufweisen: <ul style="list-style-type: none"> - Grundfläche 60 m² - Gebäudehöhe 3.50 m - Firsthöhe 4.50 m
Obligatorische Bauflucht	Art. 80	Bei der obligatorischen Bauflucht sind Hochbauten auf diese oder höchstens 1 m hinter diese zu stellen. Die entsprechende Fassade soll parallel zur obligatorischen Bauflucht verlaufen.
Gestaltungsplanpflicht	Art. 81	<ol style="list-style-type: none"> 1 Für die im Plan bezeichneten Bereiche gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes. 2 Die Gestaltungspläne haben folgende Bedingungen zu erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> • Die Überbauung des Areals ist gesamthaft zu planen. Sie muss einheitlich gestaltet sein und mit der umliegenden Bebauung in guter Beziehung stehen. • Für die Dach- und Fassadengestaltung gelten die nachfolgenden Bestimmungen. • Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zusammenzufassen und nach Möglichkeit unterirdisch anzulegen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen (Umgebungsgestaltung).

Gestaltungsvorschriften	Art. 82	<ol style="list-style-type: none"> 1 Neu-, Um-, An- und Aufbauten sowie Fassadenrenovierungen haben sich in Massstab, Stellung kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Gesamtbild einzufügen. 2 Fassadenverkleidungen oder Anstriche gelten als Renovation und sind bewilligungspflichtig.
	Art. 83	<ol style="list-style-type: none"> 1 Dachneigung und Dachform müssen sich dem vorhandenen Gesamtbild anpassen. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. 2 Für eingeschossige Anbauten können Flachdächer ausnahmsweise bewilligt werden, sofern sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte können bei guter architektonischer Einpassung in das Ortsbild bewilligt werden. Sie dürfen zusammen 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Lukarnen sind mit Sattel-, Walm- oder Schleppdach auszubilden und mit Ziegeln einzudecken. 4 Dachflächenfenster dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Insbesondere müssen sich Einfassungen, Rahmen und allfällige Lamellenstoren in der Farbe dem Ziegelmaterial anpassen.
Dachgestaltung	Art. 84	<ol style="list-style-type: none"> 1 Aussenbeleuchtungen auf der Strassenseite sind bewilligungspflichtig. Das Licht soll blendungsfrei sein. 2 Antennen und Parabolspiegel von 60 cm und mehr sind bewilligungspflichtig.
	Art. 85	<ol style="list-style-type: none"> 1 Stützmauern sind möglichst zu vermeiden. Wo sie unumgänglich sind, sind sie in Ausmass, Form und Material so zu gestalten, dass sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. 2 Strassen, Wege, Plätze und daran anschliessende Vorplätze sind der Geländeform anzupassen. 3 Wege, Plätze und daran anschliessende Vorplätze müssen in Naturstein oder Betonpflasterung ausgeführt werden.
Umgebungsgestaltung		

Art. 86

Abbruch

Gebäude dürfen weder ganz noch teilweise abgebrochen werden, bevor eine rechtskräftige Bewilligung für einen Neubau oder einen Abbruch vorliegt.

Art. 87

Ausnahmen

Die Baukommission kann von diesen Kernzonenvorschriften Abweichungen bewilligen, wenn

- die Mehrnutzung für die Bautypen B und C gemäss Kernzonenplan und Kernzonenbestimmungen 20 % nicht überschreitet und;
- die Abweichungen mit dem öffentlichen Interesse vereinbar sind und keine wesentlichen Nachbarinteressen verletzt werden und;
- die architektonische und gestalterische Qualität sowie die Einpassung ins Ortsbild anhand von Vergleichsprojekten nachgewiesen werden.

II. WOHNZONEN**Art. 88**Wohnzonen
W3 und_W2

- 1 Die Wohnzonen W3 und W2 sind vor allem für Wohnbauten bestimmt.
- 2 Nichtstörende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.
- 3 Bereits bestehende Gewerbebetriebe können im Rahmen dieser Bau- und Zonenordnung erweitert werden.

Art. 89Sonderzone
Baugruppen SZB

- 1 Die Sonderzone Baugruppen ist vor allem für Wohnbauten bestimmt.
- 2 Der bisherige Bestand der bestehenden Ausnutzung für Renovationen und Ersatzbauten ist gewährleistet.
- 3 Die Baukommission kann eine angemessene Erweiterung des bestehenden Bauvolumens bewilligen.

III. GEMISCHTE ZONEN**Art. 90**Wohn- und
Gewerbebezonen
WG4, WG3 und
WG2

- 1 Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohnbauten und Wohn- und Gewerbebauten bestimmt.
- 2 Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

- 3 Der Gewerbebonus dient zur Förderung und Erhaltung des Gewerbeanteils in der Wohn- und Gewerbezone. Der Gewerbebonus kann beansprucht werden, wenn mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden. Der Gewerbebonus beträgt 0.05 bei einem Gewerbeanteil von mind. 10 % und erhöht sich linear bis max. 0.20 bei einem Gewerbeanteil von 30 % und grösser.

IV. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

Art. 91

Industriezone

- 1 In der Industriezone sind nur Bauten zulässig, die unmittelbar gewerblichen und industriellen Betrieben dienen, einschliesslich betriebszugehörige Gebäude wie Büros, Kantinen und Wohlfahrtseinrichtungen. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber sowie standortgebundenes Personal zulässig.
- 2 Für den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich sind nur mässig störende Betriebe zugelassen (Empfindlichkeitsstufe III), für die übrigen Bereiche sind auch stark störende Betriebe zulässig (Empfindlichkeitsstufe IV).
- 3 Für die Industriezone im Eigentum der Eidgenossenschaft gelten ebenfalls die Vorschriften dieser Bau- und Zonenordnung, soweit diese nicht durch Spezialrecht wegbedungen sind.
- 4 Es sind von den Betrieben alle dem Stand der Technik angemessenen und zumutbaren Mittel anzuwenden, um eine erhebliche Störung der Bewohner der benachbarten Zonen zu verhindern.
- 5 In der Industriezone bestehen keine besonderen Bauvorschriften. Geschosszahl, Ausnützung, Abstände usw. werden durch die Baukommission im Einzelfall je nach Art und Grösse des Betriebes in Rücksicht auf die öffentlichen und nachbarlichen Interessen festgelegt.

Art. 92

Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Bürobauten sind gestattet.
- 3 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für das betrieblich an den Standort gebundene Personal erstellt werden.
- 4 Es sind von den Betrieben alle dem Stand der Technik angemessenen und zumutbaren Mittel anzuwenden, um eine erhebliche Störung der Bewohner der benachbarten Zonen zu verhindern.
- 5 Die Gewerbezone EWA Rütli umfasst das Betriebsareal mit Erweiterungsmöglichkeit für das Kraftwerk Bürglen. Zulässig sind Betriebsgebäude des Kraftwerks und zugehörige Wohnungen für das betrieblich an den Standort gebunden Personal.

V. BAUZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 93

Zone für
öffentliche
Werke

- 1 Die Zone für öffentliche Werke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten bestimmt.
- 2 Neue private Bauten dürfen nicht mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Bauten beansprucht wird.
- 3 Nutzung, Geschoszahl, Ausnützung usw. sind von der Baukommission im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

Art. 94

Zone für
öffentliche
Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für vorhandene und künftige öffentliche Anlagen bestimmt.
- 2 Neue private Bauten dürfen nicht mehr erstellt werden, bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Anlagen beansprucht wird.

VI. BAUZONEN BIEL UND HALDI

Art. 95

Wohnzone W1

- 1 Die Wohnzone W1-HB ist für Wohnbauten bestimmt.

HALDI UND BIEL W1- HB

- | | | |
|---|------------------------|---------|
| 2 | Zulässige Gebäudelänge | 13.50 m |
| | Zulässige Gebäudetiefe | 11.50 m |
| | Zulässige Firsthöhe | 6.50 m |
| | Minimaler Grenzabstand | 5.00 m |

Art. 96

Bauzone für
touristische
Bauten, Biel BT-B

- 1 In der Zone für touristische Bauten sind Restaurants, Gasthäuser und weitere der Erholung und dem Tourismus dienende Bauten und Anlagen sowie Bauten für öffentliche Zwecke zulässig.

Die Masse werden von der Baukommission im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

- 2 Neu- und Umbauten, An- und Aufbauten sowie Fassadenrenovationen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Gesamtbild einzufügen; wobei eine qualitätvolle Verbindung zwischen ortstypischen und zeitgemässen architektonischen Formen zu wählen ist.

Art. 97

Gestaltungsvorschriften

- 1 Die Bauten und Bauteile sind so zu gestalten, dass sie eine befriedigende Gesamtüberbauung gewährleisten. Diese Bedingung gilt auch für die aussen sichtbaren Materialien und Farben.
- 2 "Plastikwellplatten" und ähnlich wirkende Materialien dürfen nicht verwendet werden, auch nicht für offene Bauteile (Sitzplatzabdeckungen, Windschutzwände, Balkonbrüstungen usw.) oder Provisorien.

Art. 98

Anpassung an das Gelände

- 1 Die Bauten sind dem Hanggefälle anzupassen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das mögliche Minimum zu beschränken.
- 3 Böschungen sind unauffällig anzulegen. Stützmauern dürfen höchstens 1.20 m sichtbar sein und müssen in Natursteinmauerwerk erstellt oder begrünt werden.

Art. 99

Dachgestaltung

- 1 Es sind nur Satteldächer gestattet. Für Anbauten kann die Baukommission Pultdächer bewilligen.
- 2 Die Sparrenneigung der Dächer darf nicht kleiner als 25° und nicht grösser als 40° sein (90° Teilung).
- 3 Die Dachfirste müssen in der Hangrichtung (firstständig) verlaufen.
- 4 Die Dächer müssen mit Eternitschieferplatten oder mit Ziegeln eingedeckt werden.
- 5 Liegende Dachfenster von höchstens 1.30 m² Ausmass sind gestattet. Die Einfassungen und Rahmen dieser Fenster sind in Kupfer auszuführen oder in der Farbe der Dachhaut zu streichen.

Art. 100

Einfriedungen

- 1 Ausser einfachen Viehschutzzäunen dürfen keine Einfriedungen erstellt werden.
- 2 Sie sind vor Wintereinbruch zu entfernen oder umzulegen.

Art. 101

Baugesuch

Nebst den üblichen Anforderungen sind beim Baugesuch verbindliche Angaben über Fassadenmaterialien, Art der Bedachung und Außenfarben zu machen.

VII. ABLAGERUNGSZONE**Art. 102**

Ablagerungszone

Die Ablagerungszone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial und für die Erstellung der dazugehörigen betriebsnotwendigen Einrichtungen vorgesehen. Vorschriften des Bundes und des Kantons, insbesondere das Gewässerschutz- und das Umweltschutzgesetz bleiben vorbehalten. Solange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Rekultivierung unterstehen die Ablagerungszonen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

VIII. BAUZONEN-GRUNDMASSE**Art. 103**

Grundmasse

1 In den Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

Zone	K	W3	W2	SZB	WG4	WG3	WG2
Vollgeschosse max.	1)	3	2	2)	4	3	2
Gebäudehöhe m max.	1)	9.00	6.00	2)	12.00	9.00	6.00
Firsthöhe m max.	1)	13.00	10.00	2)	17.00	13.00	10.00
Grenzabstand* m min.	1)	7.00	5.00	2)	6.00	6.00	5.00
Anwendung Mehrlängenzuschlag	nein	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Ausnutzungsziffer max.	1)	0.55	0.50	2)	0.50	0.50	0.40
Gewerbebonus max.	1)	-	-	2)	0.20	0.20	0.20

* Grundabstand ohne Mehrlängenzuschlag

1) siehe Bestimmungen zur Kernzone

2) siehe Zone SZB (Art. 89)

Zone	I	G	ÖW	ÖA	W1-HB	BT-B
Vollgeschosse max.	-	-	-	-	1	3
Gebäudehöhe m max.	-	-	-	-	-	9.00
Firsthöhe m max.	-	-	-	-	6.50	13.00
Grenzabstand* m min.	-	5.00	7.00	-	5.00	-
Anwendung Mehrlängenzuschlag	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Ausnützungsziffer max.	-	-	-	-	-	-
Gewerbebonus max.	-	-	-	-	-	-
Gebäuelänge m max.	-	-	-	-	13.50	-
Gebäudetiefe m max.	-	-	-	-	11.50	-

* Grundabstand ohne Mehrlängenzuschlag

- 2 An- und Nebenbauten können gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. d erstellt werden.

B) NICHTBAUZONEN

I. Landwirtschaftszonen

Art. 104

- | | |
|-----------------------|--|
| Landwirtschaftszone L | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Landwirtschaftszone ist für die landwirtschaftliche und gartenbauartige Nutzung bestimmt. 2 In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig für sachlich begründete Bedürfnisse <ul style="list-style-type: none"> • der Land- und Alpwirtschaft, • Des gewerblichen Gartenbaus, soweit dieser auf dem natürlich gewachsenen Boden produziert, • von Zucht- und Mastbetrieben, sofern sie als ergänzende Betriebszweige von Landwirtschaftsbetrieben gelten, als selbständige Betriebe nur, wenn ihre Futterbasis überwiegend auf eigener landwirtschaftlicher Produktion beruht. 3 Für die Zulässigkeit von weiteren Bauten und Anlagen, sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften massgebend. |
|-----------------------|--|

Art. 105

Übriges
Gemeindegebiet
ÜG

Das übrige Gemeindegebiet umfasst Land, das keiner speziellen Nutzung zugeordnet ist, sowie die Flächen von Verkehrsanlagen. Neubauten dürfen nur errichtet werden, wenn dafür ein sachlich begründetes Bedürfnis besteht und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dabei gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Art. 106

- Reservegebiet
- 1 Die Bezeichnung von Reservegebieten hat Richtplancharakter. Sie bedeutet, dass der Gemeinderat bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung (Art. 15 RPG) der Gemeindeversammlung eine Erweiterung der Bauzonen primär in Reservegebieten vorschlagen soll.
 - 2 Die im Zonenplan bezeichneten Reservegebiete stellen rechtlich übriges Gemeindegebiet im Sinne der Bauordnung dar.
 - 3 Die Umwandlung in eine Nutzungszone hat nach dem im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahren für den Erlass von Zonenplänen zu erfolgen. Ein Anspruch auf Umwandlung in eine Bauzone besteht nicht.

II. SCHUTZZONEN**Art. 107**

- Freihaltezone
F
- 1 Die Freihaltezone ist eine Fläche, die der allgemeinen baulichen Nutzung entzogen und vorallem reserviert ist:
 - für Umgebungsschutz von Natur- und Heimatschutzobjekten;
 - zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes.
 - 2 In dieser Zone dürfen neue Gebäude und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie der Bewirtschaftung und Nutzung der Freiflächen selbst dienen und so ausgeführt werden, dass sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.

Art. 108

- Kommunale
Naturschutzzone
NS
- 1 Die im Zonenplan als kommunale Naturschutzzone bezeichneten Gebiete sind umfassend zu erhalten bzw. in einen möglichst natürlichen Zustand zu überführen.
 - 2 Nutzungen, die diesem Zweck zuwiderlaufen, sind nicht zulässig.
 - 3 Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügungen oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Schutzzumfang im einzelnen.
 - 4 Massnahmen die die Schutzzonen nachhaltig verändern sind bewilligungspflichtig. Bewilligungen der Gemeinde sind der Volkswirtschaftsdirektion mitzuteilen.

Art. 108a

Siehe Seite 53.

C) ÜBERLAGERTE ZONEN UND OBJEKTE

I. LANDSCHAFTSSCHUTZZONE

Art. 109

Landschafts-
schutzzone
LS

- 1 Die Landschaftsschutzzone ist anderen Nutzungen 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 in diesem Rahmen gewährleistet.
- 2 Den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Wälder, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe, usw. sind in ihrem Bestand zu erhalten. Veränderungen von Geländeformen und Bachläufen sind nur mit Zustimmung der Gemeindebaubehörde gestattet.
- 3 Bauten und Anlagen sind in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung betr. Bauten ausserhalb von Bauzonen.
- 4 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.
- 5 Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig. Bewilligungen der Gemeinde sind der Volkswirtschaftsdirektion mitzuteilen.

II. SKIPISTEN

Art. 110

Zone für Skipisten

- 1 Die Zone für Skipisten ist anderen Nutzungen überlagert.
- 2 In dieser Zone dürfen keine Nutzungen oder Massnahmen vorgenommen werden, die die Ausübung des Wintersportes (Skisport) in der Wintersaison behindern oder verunmöglichen. Insbesondere untersagt sind jegliche Art von Bauten, Anlagen, Ablagerungen, Terrainveränderungen und Abgrabungen, die dem Zweck der Zone widersprechen. Im Winter sind Einfriedungen und Viehzäune zu entfernen.

III. GEFAHREZONEN

Art. 111

- Gefahrenzonen
- 1 In den durch Lawinen, Rufen und Wildwasser oder ähnlichen Naturereignissen gefährdeten Gebieten sind den Nutzungszonen überlagernd Gefahrenzonen ausgeschieden.
 - 2 In der Gefahrenzone I sind für den Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmte Bauten nicht zulässig. Es besteht ein Bauverbot für derartige Objekte.
 - 3 In der Gefahrenzone II sind für den Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmte Bauten nur mit einschränkenden Auflagen zuzulassen.
 - 4 Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone I und II sind den zuständigen kantonalen Instanzen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

IV. SCHUTZOBJEKTE

Art. 112

- Kommunale Schutzobjekte, Natur- und Schutzobjekte
- 1 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. Die Baukommission bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügungen oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Schutzzumfang im einzelnen. Bauliche Massnahmen an Schutzobjekten sind bewilligungspflichtig.
 - 2 Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Naturobjekte müssen erhalten bleiben. Die Baukommission darf eine Bewilligung zur Veränderung nur erteilen, wenn überwiegende öffentliche Interessen nachgewiesen werden und ein Ersatz in geeigneter Form beschaffen wird. Die Baukommission erlässt die entsprechenden Schutzverfügungen.
 - 3 Bauten und Anlagen in der Umgebung von kommunalen Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

G. QUARTIERPLÄNE (BauG Art. 31)

Art. 113

- Quartierplan
- 1 Mit dem Quartierplan wird für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise angeordnet.
 - 2 Der Quartierplan regelt als Baulinien- und Parzellierungsplan die Erschliessung und die Bebaubarkeit. Dazu gehören mindestens die Parzellierung, die Strasse mit ihren Baulinien, Wege und Werkleitungen.

Art. 114

- Quartiergestaltungsplan
- 1 Der Quartiergestaltungsplan bezweckt die wohnhygienisch, architektonisch und ortsgestalterisch gute Überbauung grösserer, zusammenhängender Areale von mindestens 3 000 m² Grundfläche.
 - 2 Im Quartiergestaltungsplan wird zusätzlich zu den in Art. 114 erwähnten Teilen des Quartierplanes
 - Art und Mass der Nutzung der Gebäude,
 - Grenz- und Gebäudeabstände,
 - Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen,
 - die Funktion und Gestaltung der Freiflächen, Spielplätze und Parkplätze,
 - Kompostierplätze,
 in Plan und eventuell Modell festgelegt.
 - 3 Die Gemeindebaubehörde kann für gute Überbauungen im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes von der Regelbauweise abweichende Vorschriften erlassen und einen AZ-Bonus von 0.10 gewähren. Voraussetzung ist die Einhaltung von Abs. 4 und die Beibehaltung des Nutzungszweckes.
 - 4 Für die Beurteilung von Quartiergestaltungsplänen kann sich die Gemeindebaubehörde auf ein neutrales Fachgutachten stützen, wobei folgende Gesichtspunkte speziell zu berücksichtigen sind:
 - **Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung**
 - kubische Gliederung
 - Lage, Zweckbestimmung und Umfang der Freiflächen
 - Wohnhygiene und Gebrauchswerte der Wohnungen
 - Lösung des externen und internen Verkehrs
- Beurteilungsgrundlagen
- 5 Mit dem Quartiergestaltungsplan sind folgende Unterlagen einzureichen:
 - a) Angaben über das Grundstück:
 - Grundbuchplankopie mit Parzellennummer und Flurnamen;
 - Gesamtfläche sowie anrechenbare Landfläche;
 - Bezeichnung der Zone und Berechnung der erreichbaren Ausnutzungsziffer.

- b) Angaben über die vorgesehene Nutzung, Gestaltung und Berechnung der Ausnützungsziffer.
- c) Angaben über die geplante Erschliessung und Umgebungsgestaltung.
- d) Erläuterungsbericht und vorgesehene Sonderbauvorschriften.
- e) Zusätzlich können weitere Angaben über die Art der Bebauung wie Schattendiagramme, Modelle usw. verlangt werden.

Sicherung

- 6 a) Ein Quartiergestaltungsplan wird erst nach Anmerkung im Grundbuch rechtskräftig.
- b) Die Baubewilligung kann mit der Auflage verbunden werden, dass durch die Anmerkung im Grundbuch die dauernde Erhaltung der vorgesehenen Freiflächen als Grünanlagen, Kinderspielplätze, Gartenland oder dergleichen sichergestellt wird.
- c) Vor der Bauausführung ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 12-14 des kant. BauG durchzuführen.

Art. 115

Anmerkung im Grundbuch

Die Quartierplan- bzw. Quartiergestaltungsplanverpflichtungen der einzelnen Grundstücke sind als öffentlich-rechtliche Beschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 116

Landumlegung

Quartierplan und Quartiergestaltungsplan können Grenzbereinigung und Landumlegung vorschreiben.

Art. 117

Zuständigkeit

- 1 Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne werden durch die Gemeindebaubehörde erlassen.
- 2 Diese muss einen Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan erlassen, wenn die Mehrheit von Grundeigentümern, der zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Bodens gehört, es begehrt und wenn die Voraussetzungen nach Artikel 31 und 31a BauG und dieser Bau- und Zonenordnung erfüllt sind.
- 3 Die Gemeindebaubehörde kann für ein Quartier eine Planung nach Absatz 1 verfügen.

Art. 118

Verfahren

Der Erlass der Planungen nach Art. 114 und 115 erfolgt analog dem Baulinienverfahren; sie treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

H. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 119 [BauG Art. 1B]

Baureife

- 1 Unter Vorbehalt von Bauten, die hauptsächlich der Land- und Forstwirtschaft dienen, sind Baubewilligungen grundsätzlich nur für genügend baureife Grundstücke zu erteilen.
- 2 Als genügend baureif im Sinne dieses Artikels gilt ein Grundstück dann, 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.
- 3 Anschluss an private Einrichtungen ist nur ausserhalb der bezüglichen öffentlichen Einrichtungen und in jedem Falle nur unter Vorbehalt der einschlägigen spezialrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere betreffend dem Gewässer- und Umweltschutz, zuzulassen.
- 4 In den Lawinen-, Rutsch- und Wassergefahrenzonen gemäss kantonalen Plänen sind keine für den Aufenthalt von Menschen bestimmte Bauten zuzulassen (BauG Art. 19).

Art. 120 [BauG Art. 1B]

Verkehrser-schliessung

- 1 Private Erschliessungseinrichtungen zur Gewährleistung des genügenden Zuganges haben sich in eine Gesamtplanung einzuordnen.
- 2 Ausfahrten, Einfriedungen, Garagenvorplätze, Reklamen, Abstellplätze, Pflanzungen usw. dürfen die Verkehrssicherheit auf Zufahrten und anliegenden Strassen nicht beeinträchtigen, auch wenn es sich dabei um nichtöffentliche Strassen handelt (BauG Art. 17).
- 3 Einmündungen und Ausfahrten bedürfen der entsprechenden Spezialbewilligung des Inhabers der Weghoheit an der öffentlichen Strasse (BauG Art. 17).
- 4 Privatstrassen sowie Ein- und Ausfahrten dürfen nur mit Bewilligung der Baukommission erstellt werden. Sie sind nach den Normen des VSS zu erstellen.
- 5 Die Baukommission kann für Überbauungen eine angemessene Strassenbeleuchtung verlangen.
- 6 Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge anzulegen.

- 7 Wo mit der 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, wenn sich der Grundeigentümer verpflichtet, seine Anlage beim Ausbau der Strasse auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zurückversetzen.

Art. 121

Erschliessungsplan

Bei Teilüberbauung eines Grundstückes oder eines zusammengehörigen Grundstückskomplexes kann die Erteilung der Baubewilligung von der Vorlage eines Planes abhängig gemacht werden, der auch eine genügende Erschliessungsplanung des Restgrundstückes nachweist.

I. KONTROLLE UND VERWALTUNGSZWANG

Art. 122 [BauG Art. 32]

- Baukontrolle
- 1 Die Baukommission übt die Kontrolle darüber aus, dass nur nach den Bauvorschriften und gemäss rechtsgültigen Baubewilligungen gebaut wird.
 - 2 Sie kann die einzelnen Kontrollaufgaben delegieren. Der Gemeinderat kann der Baukommission auch Gemeindebeamte zur Verfügung stellen.

Art. 123

- Ausführungspläne
- 1 Die Ausführung der Bauten hat genau nach den Plänen zu erfolgen, die der erteilten Bewilligung entsprechen.
 - 2 Für nachträgliche Projektänderungen, die Bauvorschriften berühren, sind die entsprechenden Pläne mit erläuterndem Bericht rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.
 - 3 Nach Beendigung der Arbeiten sind die genehmigten Pläne nötigenfalls mit Ausführungsplänen zu ergänzen.
 - 4 Der Gesuchsteller sowie seine Beauftragten (Architekt, Bauunternehmer) und die ausführenden Unternehmer sind im Rahmen ihres Aufgabebereichs verpflichtet, sich vor Beginn und während der Ausführung der Arbeiten zu vergewissern, dass die Bauarbeiten gemäss den genehmigten Plänen und den allenfalls damit verbundenen Bedingungen und Auflagen ausgeführt werden (BauG Art. 11).

Art. 124

- Art der Kontrollen
- Die planmässige Ausführung ist durch Kontrollen zu gewährleisten, die mindestens zu umfassen haben:
- a) Abnahme des Schnurgerüsts (Lage);
 - b) Kontrolle der Höhenkoten des Erdgeschosses;
 - c) Kontrolle nach Fertigstellung des Rohbaues;
 - d) Endabnahme.

Art. 125

- Bauvorgang
- 1 Wird ein Bauvorgang aus irgendwelchen Gründen vor der Beendigung der Baute eingestellt (Offenlassen von Baugruben, Stehenlassen von Rohbauten oder Gerüsten usw.), kann die Baukommission alle erforderlichen sichernden Anordnungen treffen.
 - 2 Die Anordnungen sind auf Kosten des Pflichtigen von Amtes wegen durchzuführen, falls sie von ihm nicht innert einer angemessenen Frist durchgeführt werden.

Art. 126 [BauG Art. 36]Einstellungs-
verfügung

- 1 Zuständig zum Erlass von Einstellungsverfügungen sind in erster Linie die Baukommission, in dringlichen Fällen der Präsident der Baukommission.
- 2 Gegen die Einstellungsverfügung der Baukommission kann an den Gemeinderat rekurriert werden. Der Weiterzug an den Gemeinderat hemmt die Wirkung der Einstellungsverfügung nicht.
- 3 Die öffentlich-rechtliche Einstellungsverfügung wird vom Ausgang eines zivil-rechtlichen Status-quo-Verfahrens nicht berührt.

Art. 127 [BauG Art. 37]

Wiederherstellung

- 1 Zuständig zum Erlass von Verfügungen auf Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes ist die Baukommission.
- 2 In den Verfügungen ist anzuordnen, dass die Wiederherstellung auf Kosten des Pflichtigen von Amtes wegen erfolgen wird, falls sie vom Pflichtigen nicht selbst innert einer angemessenen anzusetzenden Frist durchgeführt ist.

Art. 128 [BauG Art. 38]Androhung
gerichtlicher
Strafe

- 1 Die Anordnungen nach Art. 127 und 128 können mit der Androhung verbunden werden, dass bei Nichtbefolgen gerichtliche Bestrafung nach Art. 292 des Schweiz. Strafgesetzbuches eintreten werden, wonach mit Haft oder Busse bestraft wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten mit dem Hinweis auf die Strafandrohung von Art. 292 StGB an ihn erlassenen Verfügung nicht nachkommt.
- 2 Die Anwendung der Strafbestimmungen nach Art. 39 BauG auf bereits eingetretene Zuwiderhandlungen bleibt unberührt.

Art. 129 [BauG Art. 39]

Verwaltungsbussen

- 1 Zuwiderhandlungen gegen diese Bau- und Zonenordnung oder gegen Bauvorschriften, die in gestützt auf sie ergangenen allgemeinen Verfügungen (Baulinien-, Zonenplan-, Quartierplanverfügungen) enthalten sind, werden nach Art. 39 BauG bestraft.
- 2 Zuständige Strafbehörde ist die Baukommission. Sie hat dem Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewähren und in ihrer schriftlichen Strafverfügung den Tatbestand und die Entscheidungsgründe, die ausgefallte Strafe und den Hinweis auf das Rechtsmittel des Weiterzuges an den Gemeinderat anzuführen.

Wenn die Strafbestimmung von der Baukommission nicht angewendet wird, kann der Gemeinderat in der Form nach Abs. 2 selber strafen.

- 3 Wenn die Strafbestimmung von der Baukommission nicht angewendet wird, kann der Gemeinderat in der Form nach Abs. 2 selber strafen.
- 4 Der Gemeinderat versieht seine Strafbescheide nach Abs. 2 und 3 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit, dass gerichtliche Beurteilung verlangt werden kann.

J.**ORTSPLANUNG****Art. 130**

Planungs-
kommission

- 1 Der Gemeinderat setzt eine Planungskommission ein, die zu seinen Handen die in den Art. 29 und 41 BauG vorgeschriebene Orts- und Zonenplanung weiterführt.
- 2 Der Gemeinderat beauftragt einen Ortsplaner, der Planungskommission die nötigen sachlichen Unterlagen zu liefern.
- 3 In der Planungskommission sollen nach Möglichkeit vertreten sein: der Gemeinderat, die Baukommission, die Kommission der öffentlichen Wasserversorgung.

K. GEBÜHREN UND KOSTEN

Art. 131 [BauG Art. 45]

Ansätze

- 1 Es werden folgende Gebühren erhoben:
 - a) im Baubewilligungs- und Quartierplanverfahren eine Spruchgebühr der Baukommission von Fr. 40.— bis Fr. 700.— pro Wohneinheit;
 - b) eine Kontrollgebühr von Fr. 50.— bis Fr. 300.— je nach Kontrolle und Baute;
 - c) eine Gebühr von Fr. 20.— bis Fr. 500.— für Beantwortung von Einfragen gemäss Art. 15;
 - d) durch den Gemeinderat eine Spruchgebühr nach den Ansätzen von Buchstabe a für die Behandlung von Einsprachen (Art. 69) und Weiterzüge von Entscheidungen der unteren Instanz (Art. 134).
- 2 Für zeitaufwendige Baugesuche kann die Baukommission die Gebühren gemäss Buchstaben a-c erhöhen.
- 3 Barauslagen sind in den Gebühren nicht inbegriffen und zusätzlich zu berechnen.

Art. 132

Rechtsöffnungstitel

Rechtskräftige Verfügungen der zuständigen Behörde über Gebühren bzw. Kosten, einschliesslich Verfügungen über Kosten der Ersatzvornahme nach Art. 128, gelten als definitive Rechtsöffnungstitel im Sinne des Art. 80 SchKG.

L. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 133

- Rechtsmittel
- 1 Gegen alle Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann innert zwanzig Tagen beim Gemeinderat schriftlich Beschwerde erhoben werden, sofern die Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (RB 2.2345) nichts anderes vorsieht.
 - 2 Alle Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates können vom Betroffenen innert zwanzig Tagen an den Regierungsrat weitergezogen werden (BauG Art. 7 Abs. 2).

Art. 134

- Übergangsrecht
- 1 Baubewilligungen, welche unter altem Recht erteilt worden sind, wickeln sich noch nach diesem ab.
 - 2 Auf Bewilligungsverfahren, die beim Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung hängig sind, findet das neue Recht Anwendung. Dies gilt insbesondere auch für Bauten, die in schuldhafter Verletzung der Bewilligungspflicht erstellt oder angefangen worden sind.
 - 3 An bestehenden Gebäuden, die den neuen Vorschriften nicht genügen, sind Änderungen nur zulässig, sofern die neuen Teile dem neuen Recht entsprechen.

Art. 135

- Inkraftsetzung
- Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 7. Juni 77 mit Änderungen vom 4.6.81, 11.12.86, 15.2.90, 11.6.92 und die Sonderbauvorschriften für die Kernzonen 1 und 2 vom 15. Juni 78 mit Änderungen vom 11.6.92 sowie die Sonderbauvorschriften für die Erholungs- und Skigebiete Biel und Haldi vom 31. Mai 79 mit Änderungen vom 4.12.81, 11.12.86 und 11.6.92.

Bürglen, 9. Dezember 1999 NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE-VERSAMMLUNG

Die Gemeindepräsidentin: *H. Fumasoli*

Der Gemeindeschreiber: *V. Malnati*

Genehmigt vom Regierungsrat am .2. Mai 2000

Art. 108a¹⁾

Gewässerraumzone
GRZ

- 1 Die Gewässerraumzone (GRZ) dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Förderung der Biodiversität.
- 2 Die GRZ ist als Grundnutzungszone und teilweise auch als überlagernde Zone festgesetzt. Wird eine Bauzone von der GRZ überlagert, so kann die überlagerte Parzellenfläche in der Bauzone weiterhin für die Ausnützung angerechnet werden.
- 3 Innerhalb der GRZ sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert und teilweise geändert werden. Ersatzbauten sind nicht zulässig. Ausnahmen können gewährt werden für Wege und unterirdische Leitungen. Der Gewässerabstand von 6 m gemäss Art. 21 Abs. 3 BauG ist in jedem Fall einzuhalten.
- 4 Innerhalb der GRZ ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus Bäumen, Hecken, Hochstauden, Magerwiesen und Pionierpflanzen zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Ebenfalls sind Strukturelemente wie Trockensteinmauern, Lesesteinhaufen etc. zu erhalten.
- 5 Der Gemeinderat kann im Einzelfall im Rahmen von vertraglichen Regelungen mit den Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen festlegen.

¹⁾ geändert an der Offenen Dorfgemeinde vom 22. November 2007