

Teilrevision Nutzungsplanung 2016+

Baureglement

2. Öffentliche Auflage

Änderungen und Ergänzungen gegenüber der ersten Öffentlichen Auflage sind gelb markiert. Sie sind Gegenstand der 2. Öffentlichen Auflage.

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

416-09
19. Dezember 2023

Erste Öffentliche Auflage vom 30. Oktober 2020 bis 30. November 2020
Zweite Öffentliche Auflage vom bis

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am
.....

An der Urnenabstimmung vom angenommen.

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. / genehmigt am
.....

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1	Zweck und Geltungsbereich	5
--------	---------------------------	---

II. Planungsmittel

Art. 2	Richt- und Nutzungspläne	5
--------	--------------------------	---

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 3	Allgemein, Erhöhte Anforderungen	6
Art. 4	Dachgestaltung	6
Art. 5	Reklamen, Beschriftungen, Leuchtreklamen, Verkaufsautomaten	6
Art. 6	Aussenantennen	7

B. Konstruktion und Hygiene

Art. 7	Wohnhygiene	7
Art. 8	Umgebungsgestaltung	7
Art. 9	Erholungsflächen, Kinderspielplätze	7
Art. 10	Abstellflächen, Erholungseinrichtungen	7
Art. 11	Sonderregelung Baulärm und Logistik	8
Art. 12	Etappierung vom Bauarbeiten auf dem Stoos	8

C. Verkehrssicherheit

Art. 13	Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze	8
Art. 14	Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	9
Art. 15	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	9
Art. 16	Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger	9
Art. 17	Benennung der Strassen	9
Art. 18	Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	9

D. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 19	Bauweise	10
Art. 20	Ausnützungsziffer, Dachgeschossprivileg	10
Art. 21	Ausnützungsübertragung	11
Art. 22	Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	11
Art. 23	Geschosszahl	11
Art. 24	Grenzabstand: Begriff und Messweise	12
Art. 25	Grenzabstand: Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen, Aufschüttungen	12
Art. 26	Gebäudehöhe	12
Art. 27	Strassenabstand	12
Art. 28	Gewässerabstand	12
Art. 29	Waldabstand	12
Art. 30	Firsthöhe	12

Art. 31	Gebäudelänge	12
E.	Wohnbauten in Hanglagen	
Art. 32	Zuschlag Gebäude- und Firsthöhe	13
Art. 33	Talseitig sichtbare Geschosse	13
IV.	Zonenvorschriften	
A.	Bauzonen	
Art. 34	Zoneneinteilung	14
Art. 35	Dorfkernzone	15
Art. 36	Wohnzonen	15
Art. 37	Wohn-Gewerbezone	15
Art. 38	Hotel- und Touristikzone I	15
Art. 39	Hotel- und Touristikzone II	16
Art. 40	Spezialzone Mattli	16
Art. 41	Intensiverholungszone I	16
Art. 42	Spezialzone Hinter Balmberg	17
Art. 43	Intensiverholungszone II	17
Art. 44	Zone Erschliessung Stoos	17
Art. 45	Zone Bahntrasse	18
Art. 46	Tunnelzone	18
Art. 47	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18
Art. 48	Abbau- und Rekultivierungszone	18
Art. 49	Ablagerungszone	18
Art. 50	Zone zur Materialablagerung und -aufbereitung Maggiweid	19
Art. 51	Zone Materialgewinnung Chruterenwald	19
Art. 52	Untertagezone Lünten	19
Art. 53	Wintersportzone	20
Art. 54	Verkehrszone, Verkehrsfläche	20
Art. 55	Tabelle der Grundmasse	20
B.	Gefahren- und Schutzzonen	
Art. 56	Gefahrenzonen allgemein	21
Art. 57	Gefahrenzone rot	22
Art. 58	Gefahrenzone blau	22
Art. 59	Gefahrenzone gelb	23
Art. 60	Gewässerraumzone	23
Art. 61	Schutzzonen, geschützte Bauten und Objekte	23
C.	Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet	
Art. 62	Landwirtschaftszone	23
Art. 63	Übriges Gemeindegebiet	23
V.	Gestaltungsplan	
Art. 64	Voraussetzungen	24
Art. 65	Abweichungen gegenüber der Grundordnung	24
Art. 66	Inhalt	25

Art. 67	Verfahren, Änderung, Aufhebung	25
---------	--------------------------------	----

VI. Baubewilligungsverfahren

Art. 68	Bewilligungspflicht und Zuständigkeit	26
Art. 69	Meldepflicht	26
Art. 70	Baugesuch	26
Art. 71	Ausnahmebewilligung	27
Art. 72	Baukontrolle	27
Art. 73	Gebühren	27

VII. Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 74	Strafbestimmungen	28
Art. 75	Inkrafttreten	28
Art. 76	Aufhebung früheren Rechts	28

Baureglement

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement (BauR) und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswürdiger Gebiete;
- b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;
- c) den Erhalt schützenswerter Naturobjekte;
- d) den Erhalt schützenswerter Bauten;
- e) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;
- f) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen;
- g) die Erhöhung der Wohnqualität;
- h) die Förderung des Tourismus.

² Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Morschach.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

II. Planungsmittel

ART. 2 Richt- und Nutzungspläne

¹ Das Verfahren und die Zuständigkeit für den Erlass der Planungsmittel richten sich nach kantonalem Recht.

² Der Gemeinderat kann Richtpläne nach § 13 PBG erlassen. Das Verfahren richtet sich nach der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz.

³ Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen (Nutzungspläne) mit den zugehörigen Vorschriften.

⁴ Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche einen Gestaltungsplan erlassen. Für die Dorfkernzone gilt als Mindestfläche für einen Gestaltungsplan 1'500 m².

⁵ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten (Gestaltungsplanpflicht) besteht die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes.

⁶ Umbauten von bestehenden Bauten in Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht können auch ohne Erlass eines Gestaltungsplanes bewilligt werden.

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

ART. 3 Allgemein; Erhöhte Anforderungen

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (**insbesondere** Architektur, Volumengliederung, Dachform, Firstrichtung und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) so in das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- ² Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen, insbesondere betreffend die Massstäblichkeit und die Fassaden- und Dachgestaltung.
- ³ Für die architektonische Gestaltung von Neu- und Umbauten auf dem Stoos erlässt der Gemeinderat behördenverbindliche Richtlinien.
- ⁴ An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:
 - a) in den Hotel- und Touristikzonen I und II, in der Intensiverholungszone sowie in den Kernzonen;
 - b) an den exponierten Hanglagen, in den Landschaftsschutzgebieten gemäss BLN sowie in den Landschaftsschutzzonen gemäss Zonenplänen der Gemeinde (Zonenplan Morschach Dorf, Zonenplan Stoos, Zonenplan Landschaft);
 - c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Kultur- und Naturobjekten;
 - d) bei Bauvorhaben, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild wesentlich beeinflussen.
- ⁵ Die Bauten und Anlagen haben sich namentlich bezüglich Volumengliederung sowie Fassaden- und Dachgestaltung in die Umgebung einzufügen.

ART. 4 Dachgestaltung

- ¹ Hauptbauten sind mit Schrägdächern mit mindestens 15° und maximal 45° zu versehen, die sich bezüglich Farbgebung, Firstrichtung, Material und Struktur der Dacheindeckung gut in die bauliche Umgebung und das Ortsbild einfügen.
- ² In der Hotel- und Touristikzone I, in der Wohn- und Gewerbezone WG sowie in der Spezialzone Mattli SM und ebenso für An- und Nebenbauten können andere Dachformen bewilligt werden.
- ³ Bei guter architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Ihre gesamte Länge darf nicht grösser sein als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge.
- ⁴ Dachgeschossfenster sind in der Regel in Form von Einzellukarnen oder Quergiebeln zu erstellen. Liegende Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.
- ⁵ Liftaufbauten sind erlaubt, wenn keine andere Lösung möglich ist und die Dachlandschaft dadurch nicht erheblich gestört wird.

ART. 5 Reklamen, Beschriftungen, Leuchtreklamen und Verkaufsautomaten

- ¹ Reklamen, Beschriftungen, Leuchtreklamen und Verkaufsautomaten sowie andere Einrichtungen ähnlicher Art sind bewilligungspflichtig und nur gestattet, wenn sie weder das Gesamtbild noch das Bild von Strassen, Plätzen oder einzelnen Bauten beeinträchtigen.
- ² Unzulässig sind Plakate, die Personen aufgrund ihrer Herkunft, Rasse, Geschlecht usw. diskriminieren oder verunglimpfen.

ART. 6 Aussenantennen

Aussenantennenanlagen mit einer Fläche von mehr als 1 m² und Parabolspiegel mit einem Durchmesser von mehr als 80 cm sind bewilligungspflichtig. Sie müssen sich gut in die Umgebung und ins Ortsbild integrieren.

B. Konstruktion und Hygiene

ART. 7 Wohnhygiene

- ¹ Die Situierung von Wohnbauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht nehmen.
- ² Wohn- und Schlafräume von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen eine Mindestbodenfläche von 10.0 m² aufweisen. Auf wenigstens der Hälfte dieser 10 m² muss die lichte Höhe mindestens 2.2 m messen. Zudem haben sie eine Fensterfläche von mindestens 10 % (bewohnter Dachraum von mindestens 6 %) der Bodenfläche aufzuweisen.

ART. 8 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, muss genügend Grünbereiche mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen.
- ² Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzenteilen von Pflanzen, die auf der von der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (www.cps-skew.ch) herausgegebenen schwarzen Liste aufgeführt sind, sind im gesamten Gemeindegebiet nicht gestattet.
- ³ Unnötige Lichtemissionen im Aussenraum sind zu vermeiden. Neue oder ersetzte Beleuchtungen haben die SIA-Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» einzuhalten.

ART. 9 Erholungsflächen, Kinderspielplätze

- ¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder ähnlichen Überbauungen mit mindestens vier Familienwohnungen (= Wohnung mit 3 Zimmern und mehr) oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Ihre Fläche hat wenigstens 10% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu entsprechen.
- ² Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung zu gestalten. Sie sind in der Baueingabe auszuweisen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.
- ³ Der Gemeinderat kann in der Dorfkernzone Ausnahmen bewilligen.
- ⁴ Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Realisierung der erforderlichen Erholungsflächen, so hat die Bauträgerschaft eine Ablösungssumme zu leisten. Diese beträgt Fr. 150.- pro fehlendem m² - Erholungsfläche und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die entsprechenden Beträge sind zur Anlegung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden. Sie unterliegen der gleichen Fälligkeit und Indexierung wie die Ersatzabgaben für Motorfahrzeugabstellplätze.

ART. 10 Abstellflächen; Entsorgungseinrichtungen

- ¹ In Mehrfamilienhäusern muss pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum von wenigstens 6,0 m² vorhanden sein.
- ² Zudem sind in der Nähe der Haus- oder Kellereingänge genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrrichtbehälter zu erstellen.

³ Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mindestens 10 Wohneinheiten kann der Gemeinderat in Absprache mit dem Zweckverband Kehrrichtentsorgung Region Innerschwyz (ZKRI) verlangen, dass die offiziellen Kehrriechsäcke in Unter- oder Halbhunterfluranlagen deponiert werden. An die erstmalige Erstellung kann der Gemeinderat zu Lasten der Spezialfinanzierung Beiträge von max. 50% der ausgewiesenen Kosten (ohne Landpreis bzw. -miete) leisten. Die Bezahlung kann vom Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages abhängig gemacht werden

ART. 11 Sonderregelung Baulärm und Logistik

- ¹ In den Monaten Juli bis September (Sommersaison) sind in der Dorfkernzone Aushub- und Baugrubensicherungsarbeiten (wie Rammen und Pfählen usw.) nicht gestattet.
- ² Im Stoos dürfen Rohbauarbeiten bis Ende Wintersaison sowie in der letzten Juliwoche und in der ersten Augustwoche nicht ausgeführt werden.
- ³ Helikopterflüge für den Transport von Baumaterialien auf dem Stoos sind von Montag bis Freitag ausserhalb der Wintersaison jeweils zwischen 09.00 Uhr und 12.00 Uhr sowie 14.00 Uhr und 17.00 Uhr gestattet.
- ⁴ Bauarbeiten in der Gemeinde Morschach haben auf die Anliegen und Bedürfnisse des Tourismus Rücksicht zu nehmen.
- ⁵ Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat konkrete Anordnungen.

ART. 12 Etappierung von Bauarbeiten auf dem Stoos

- ¹ Der Gemeinderat kann, sofern die gleichzeitige Ausführung mehrerer Bauprojekte zu Transportengpässen oder übermässiger Beeinträchtigung des Tourismus führt, eine Etappierung verfügen.
- ² Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Baustellen auf dem Stoos ein Logistikkonzept zu verlangen. Dieses ist von der Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit der Stoosbahnen AG zu erarbeiten. Der Gemeinde Morschach ist das Konzept zur Genehmigung mindestens drei Wochen vor Baubeginn zuzustellen.

C. Verkehrssicherheit

ART. 13 Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze

- ¹ Ein- und Ausfahrten in Strassen, die im Sinne des Strassenverkehrsgesetzes (SVG) vom 19. Dezember 1958 öffentlich sind, sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Vorbehalten bleibt die Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.
- ² Ausfahrten sind 3.0 m vor dem Strassenrand bzw. dem grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 6% Gefälle zu reduzieren.
- ³ Strassenanschlüsse sind beidseitig mit Einlenkern von mindestens 3.0 m Radius anzulegen.
- ⁴ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz vorzusehen und so zu gestalten, dass ein Fahrzeug vor oder bei der Garage abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei gedeckten, strassenseitig offenen Unterstellplätzen muss kein Vorplatz vorhanden sein.
- ⁵ In topografisch schwierigem Gelände wird das zulässige Längsgefälle von der Baubehörde aufgrund der örtlichen Verhältnisse festgelegt.

ART. 14 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

- ¹ Bei neuen Bauten und Anlagen sowie Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind, mit Ausnahme im Ortsteil Stoons, nach den Grundsätzen von § 58 PBG minimal die Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge aufgrund folgender Richtlinien nachzuweisen.
- ² Der Gemeinderat setzt die Zahl der Autoabstellplätze unter Berücksichtigung folgender Richtlinien fest:
 - a) bei Wohnbauten: 1 Platz pro 80 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche, mindestens jedoch 1 Platz pro Wohnung;
 - b) für andere Bauten (Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie) setzt der Gemeinderat die Abstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse fest, wobei in der Regel die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS Norm SN 640 281) berücksichtigt werden.
- ³ Werden verschiedene Nutzungen gleichzeitig erstellt, kann der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze aufgrund des tatsächlichen Bedarfs reduzieren.
- ⁴ Garagenvorplätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zählen als Abstellplätze. Die übrigen Garagenvorplätze sowie Ein- und Ausfahrten gelten nicht als Abstellplätze.
- ⁵ Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich 20% der Anzahl der Bewohnerparkplätze für Besucher zu erstellen, als solche zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.
- ⁶ Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Eigentum ist grundbuchlich auf Dauer sicherzustellen. Bei Stockwerkeigentum sind die dazugehörigen Abstellplätze im Grundbuch einzutragen.
- ⁷ Bei Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbauten sind für Fahrräder gut zugängliche Abstellplätze oder Einstellräume zu errichten.
- ⁸ Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind für Motorfahrzeuge von Behinderten Abstellplätze in guter Beziehung zu den Eingängen bereitzustellen und als solche zu bezeichnen.

ART. 15 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt im Siedlungsgebiet Dorf Fr. 5'000.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem jeweiligen Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).

ART. 16 Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger

Bauten im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen, wo dies aus Sicherheitsgründen nötig ist

ART. 17 Benennung der Strassen

Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude sind Sache des Gemeinderates.

ART. 18 Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

- ¹ Der Gemeinderat kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer betreffend Standort sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.
- ² Eine Entschädigung wird ausgerichtet, sofern der Grundeigentümer einen Nachteil erleidet und der Bestand der Anlage mit einem Dienstbarkeitsvertrag gesichert wird.

D. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

ART. 19 Bauweise

Es gilt im gesamten Gemeindegebiet die offene Bauweise. Die geschlossene Bauweise ist nicht gestattet. Vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 3 bez. Dorfkernzone.

Ausnützungsziffer

ART. 20 Ausnützungsziffer; Dachgeschossprivileg

¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

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

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

³ Nicht angerechnet werden:

- a) Zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschräume, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) Räume, in denen die zugehörige lichte Fensterfläche < 10 % beträgt;
- c) für die Haustechnik genutzte Räume, namentlich für Heizungs-, Lift-, Lüftungs-, Klima- und Wärmespeicheranlagen;
- d) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Podeste sowie Lifte im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine oder ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss der Hauseingangsbereich mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
- e) geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen (sogenannte Reduits) bis max. 5 m²;
- f) Teilflächen von Räumen in Dachschrägen, deren lichte Raumhöhe weniger als 1,8 m beträgt;
- g) bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmedämmung (einschliesslich Schutzschicht bei Kompaktfassaden und hinterlüfteten Fassaden), sofern der k-Wert den vorgeschriebenen Mindestanforderungen der kantonalen Vorschriften entspricht;
- h) überdeckte Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen sowie nicht beheizte Wintergärten;
- i) offene ein- und vorspringende Balkone sowie auf ihrer Längsseite offene Laubengänge;
- k) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge und Abstellflächen für Motorräder und Fahrräder sowie Räume für Kinderwagen und Kinderspielzeuge.

⁴ Wird die max. zulässige Anzahl Vollgeschosse erreicht, darf ohne Anrechnung zur Bruttogeschossfläche ein zusätzliches Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss mit Schrägdach und folgenden Höchstmassen erstellt werden:

	W2	W3/WG3
Kniestockhöhe *	90 cm	110 cm
Dachgeschosshöhe **	400 cm	550 cm
Dachneigung	45°	45°
Aufbauten ***:	1/3 Fassadenlänge	1/3 Fassadenlänge

* Die Kniestockhöhe wird innen gemessen ab OK Fertigdachgeschossboden bis UK Sparren.

** Die Dachgeschosshöhe wird gemessen ab OK Fertigdachgeschossboden des obersten Vollgeschosses bis UK Sparren.

*** Kreuzgiebel und in die Dachschräge hineinreichende Fassadenteile gelten als Aufbauten. Die Länge der Aufbauten wird gemessen ab OK Fertigdachgeschossboden + 1.70 m.

⁵ In Wohnbauten, welche vor dem Inkrafttreten dieses Reglements fertig gestellt worden sind, können der bestehende Dachraum und verglaste Veranden sowie Terrassen ausgebaut werden, ohne dass die entsprechende Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählt, sofern die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden und das Gebäudevolumen nicht vergrössert wird. Dachaufbauten, welche den übrigen Bauvorschriften entsprechen, sind auch dann zulässig, wenn dadurch das Gebäudevolumen zunimmt.

⁶ Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

⁷ Nicht angerechnet werden:

- a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;
- b) die Flächen von Grund- und Groberschliessungsstrassen.

⁸ Wird für den Bau oder die Korrektur von öffentlichen Strassen (inkl. Trottoirs sowie projektbegleitende Fuss- und Velowege) Boden unentgeltlich oder gegen eine ermässigte Entschädigung abgetreten, so kann die abgetretene Landfläche mit Beschluss des Gemeinderates weiterhin zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden.

ART. 21 Ausnutzungsübertragung

¹ Grundeigentümer von unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken können durch Dienstbarkeitsvertrag die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes gegenseitig übertragen. Der maximale Anteil an Umlagerungsflächen darf auf dem begünstigten Grundstück höchstens zu einer um 10% erhöhten AZ führen. Die im Rahmen eines Gestaltungsplans gewährte AZ-Erhöhung darf nicht extern umgelagert werden.

² Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.

ART. 22 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

¹ Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf bei Neu- und Umbauten die baureglementarisch höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen, bzw. der neuen Parzellen, nicht überschritten werden.

² Bei Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelstücke.

ART. 23 Geschosszahl

¹ Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

² Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung um mehr als 1,8 m (bis Oberkante Geschossdecke gemessen) über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften von Bauten in Hanglagen (Art. 33).

³ Dach- und Attikageschosse gelten nicht als Vollgeschosse, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Abstände

ART. 24 Grenzabstand: Begriff und Messweise

Die Messweise des Grenzabstandes richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

ART. 25 Grenzabstand: Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen, Aufschüttungen

Es gelten die Grenzabstände gemäss Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (§§ 53 ff.). Diese sind nicht zwingender Natur und können durch nachbarliche Vereinbarung geändert werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Strassengesetzgebung sowie Höhenbeschränkungen zum Schutz des Orts- und Quartierbildes

ART. 26 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemäss Planungs- und Baugesetz berechnet.

ART. 27 Strassenabstand

Die Strassenabstände richten sich nach kantonalem Recht.

ART. 28 Gewässerabstand

Der Gewässerabstand richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Gewässerraumzone (Art. 60).

ART. 29 Waldabstand

Der Waldabstand richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

ART. 30 Firsthöhe

¹ Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt des Daches.

² Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

ART. 31 Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.

² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.

³ Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten gemäss § 61 PBG werden nicht berücksichtigt.

E. Wohnbauten in Hanglagen

ART. 32 Zuschlag Gebäude- und Firsthöhe

¹ Für Wohnbauten an Hanglagen (Hangneigung gemessen an den Fassaden in der Falllinie des Hanges) werden für die max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe mit Ausnahme der bergseitigen Fassade folgende Zuschläge gewährt:

- a) ab 15% Hangneigung 0.5 m
- b) ab 20% Hangneigung 1.0 m
- c) ab 25% Hangneigung 1.5 m
- d) ab 30% Hangneigung 2.0 m

² Bei Beanspruchung des Hangzuschlages entfällt das Mehrhöhenprivileg des Art. 55 für Gestaltungspläne.

ART. 33 Talseitig sichtbare Geschosse

¹ In Hanglagen darf ein Untergeschoss talseits als Sockelgeschoss in Erscheinung treten. Die maximale Anzahl talseits sichtbarer Geschosse gemäss Art. 55 darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

² Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Das gestaltete Terrain darf in der Regel nicht tiefer als 0.5 m Oberkant Fussboden des Untergeschosses liegen.

³ Die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse oder von Teilen davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseits freiliegenden Untergeschossen sind nicht zulässig.

⁴ Bei speziellen Geländeverhältnissen kann der Gemeinderat in den Wohnzonen die zusätzliche Freilegung von Garagen gestatten, wenn diese gegenüber der talseitigen Fassade um mindestens 3.0 m vorgestaffelt werden und nur maximal 6.0 m breit in Erscheinung treten.

IV. Zonenvorschriften

ART. 34 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufen Art. 43 LSV
A. Bauzonen		
Dorfkernzone	DK	III
Wohnzone 2 Geschosse a	W2a	II
Wohnzone 2 Geschosse b	W2b	II
Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
Wohn-Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	III
Hotel- und Touristikzone I	HTZ I	III
Hotel- und Touristikzone II	HTZ II	III
Spezialzone Mattli	SM	II
Intensiverholungszone 1	IEZ 1	III
Intensiverholungszone 2	IEZ 2	II
Zone Erschliessung Stoos	ZES	III
Zone Bahntrasse	ZBT	-
Tunnelzone	TZ	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II
Abbau- und Rekultivierungszone	ARZ	IV
Ablagerungszone	ALZ	IV
Zone für Materialablagerung und -aufbereitung Maggiweid	ZMM	-
Zone für Materialgewinnung Rinderchrutern	ZMR	-
Untertagezone Lünten Lüntigen	UTZL	-
Wintersportzone	WZ	-
Verkehrszonen / Verkehrsflächen	VZA / VF	-
B. Schutzzonen		
Naturschutzzone	NZ	-
Landschaftsschutzzone	LsZ	-
Gefahrenzonen		-
Gewässerraumzone	GWZ	-
C. Landwirtschaftszone & übriges Gemeindegebiet		
Landwirtschaftszone	LZ	III
übriges Gemeindegebiet	üG	III

A. Bauzonen

ART. 35 Dorfkernzone

- ¹ Die Dorfkernzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Dorfkerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur bestimmt. In der Dorfkernzone sollen Wohnen und Arbeiten (Tourismus-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) gewährleistet sein. Entlang der Dorfstrasse ist das Erdgeschoss publikumsorientiert zu nutzen und zu gestalten. Der Gemeinderat kann bei Neu- und Umbauten sowie bei bewilligungspflichtigen Zweckänderungen ein Mindestmass an zentrums- und / oder tourismusfördernden Nutzungen vorschreiben.
- ² Neu- und Umbauten haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Sie sind bezüglich Volumen, Gestaltung, Form und Materialien gut ins Orts- und Strassenbild einzufügen. Auf in der Schutzverordnung ausgewiesene Schutzobjekte, insbesondere auf geschützte Bauten (Art. 10 Schutzverordnung), ist besonders Rücksicht zu nehmen.
- ³ In der Regel gilt die bereits vorhandene offene bzw. geschlossene Bauweise. Im Zweifelsfall ist jene Bauweise anzuwenden, aufgrund der eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden kann. Der Strassenabstand kann so weit unterschritten werden, wie er sich aus den bestehenden Bauflichtungen bzw. aus der Ensemblewirkung ergibt. Vorbehalten bleibt bez. Grenz- und Gebäudeabstand die kantonale Zustimmung nach § 76 Abs. 3 PBG.
- ⁴ Neubauten mit Auswirkung auf das Ortsbild und Volumenvergrößerungen sind dem Gemeinderat zum Vorentscheid zu unterbreiten. Er kann für die Beurteilung Sachverständige beiziehen.

ART. 36 Wohnzonen

- ¹ Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.
- ² In den Wohnzonen W2 sind neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.
- ³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ein- und Zweifamilienhäuser sind unzulässig.
- ⁴ Terrassenhäuser sind in allen Zonen unzulässig, auch nicht im Rahmen eines Gestaltungsplans.

ART. 37 Wohn-Gewerbezone

- ¹ In der Wohn-Gewerbezone sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- ² Der minimale Anteil an gewerblicher Nutzung muss 1/3 der anrechenbaren BGF betragen.

ART. 38 Hotel- und Touristikzone I

- ¹ Die Hotel- und Touristikzone I, gegliedert in die Gebiete A, B und C, ist zur Errichtung von Hotel- und Touristikanlagen bestimmt. Baubewilligungen dürfen mit Ausnahme von Nebenbauten (§ 61 PBG) und geringfügigen Um- und Anbauten nur aufgrund von Gestaltungsplänen erteilt werden. Darin sind neben der zu-

lässigen Nutzung auch das Nutzungsmass (Nutzfläche und Gebäudevolumen) sowie die übrigen Baubestimmungen festzulegen. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten deren Abstandsbestimmungen als Mindestgrenzabstände.

- ² Im Gebiet A sind Hochbauten zulässig. Im Gebiet B sind unüberdachte Sport-, Park- und Bäderanlagen sowie unterirdische oder überdeckte Parkieranlagen gestattet, wobei deren oberste Kote (gestaltetes Terrain) max. 640.50 m.ü.M betragen darf. Das Gebiet C ist für Parkieranlagen und Sportplätze bestimmt, wobei auf der südlichen Teilfläche (Grundstück Kat. Nr. 538) nur Sport- und Spielflächen ohne Hartplätze, also solche mit Rasen, zulässig sind.

ART. 39 Hotel- und Touristikzone II

- ¹ Diese Zone mit Gestaltungsplanpflicht ist für die touristische Nutzung mit den dazugehörigen Infrastrukturen vorgesehen, wie strukturierte Beherbergungsbetriebe und Wohnungen im Zusammenhang mit solchen (Art. 8 Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015; SR 702), Ausbildungszentren, Restaurants, Personalwohnungen und Personalzimmer.
- ² Zu den dazugehörigen Infrastrukturen zählen beispielsweise Parkanlagen, Schwimmbäder, Tennisplätze, Minigolf- und ähnliche Spiel- und Sportanlagen sowie Parkieranlagen.
- ³ Die weiteren Überbauungsvorschriften und Nutzungsmasse werden im Rahmen des Gestaltungsplanes mittels Sonderbauvorschriften festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten deren Abstandsbestimmungen als Mindestgrenzabstände.
- ⁴ In der Hotel- und Touristikzone sind für Neubauten und Erweiterungen von strukturierten Beherbergungsbetrieben die erforderlichen Infrastrukturen wie Aufenthalts-, Restaurations-, Seminar-, Service- und Tagungsräume nachzuweisen.

ART. 40 Spezialzone Mattli

- ¹ In der Spezialzone Mattli sind Nutzungen zugelassen, die unmittelbar mit dem Antoniushaus zusammenhängen, somit mit dem Seminar- und Bildungszentrum mit Infrastrukturanlagen (inklusive Parkierung).
- ² Neubauten mit mehr als 1000 m³ umbautem Raum (nach SIA) und wesentliche Zweckänderungen dürfen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes bewilligt werden, der die Nutzungs- und Überbauungsbestimmungen als Sonderbauvorschriften enthält. Für Umbauten gilt Art. 2 Abs. 6.

ART. 41 Intensiverholungszone I

- ¹ Die Intensiverholungszone I ist im Sinne von § 18 Abs. 2 Bst. g PBG für Bauten und Anlagen bestimmt, die Sport- und Erholungszwecken dienen. Hochbauten sind gestattet, soweit sie für die Nutzung der Anlagen erforderlich sind. Gastgewerbliche Einrichtungen sind im Sinne von Nebenanlagen zulässig. Wohnbauten sind, ausgenommen in der IEZ Stoosseeli, für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal gestattet. Beherbergungsbetriebe gelten nicht als Sport- und Freizeitanlagen.
- ² Es besteht, ausgenommen in der IEZ Stoosseeli, Gestaltungsplanpflicht. Die Überbauungsvorschriften und das Nutzungsmass (Nutzfläche und Gebäudevolumen) werden in den Sonderbauvorschriften festgesetzt, wobei gegenüber angrenzenden Zonen deren Abstandsbestimmungen als Mindestgrenzabstände gelten.
- ³ Die in der IEZ Stoos-Seeli festgelegte Baulinie von 8.00 m bezweckt den Immissionsschutz der benachbarten Wohnbauten. Sie ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Eine Nutzung für Freizeitaktivitäten

ist untersagt. Es gilt ein Bauverbot. Davon ausgenommen sind Terrainveränderungen, welche dem Immissionsschutz dienen.

ART. 42 Spezialzone Hinter Balmberg

- ¹ Die Spezialzone dient der gemischten Nutzung des Areals Hinter Balmberg mit den Parzellen KTN 206, 241 (teilweise), 510 und 812.
- ² Für die Teilzone Nord (Parzellen KTN 510 und KTN 241 teilweise) gelten die Bauvorschriften der IEZ I (Art. 41 Abs. 1). Der öffentliche Zugang zu den Bauten und Anlagen ist zu gewährleisten. Die Sporthalle ist zu erhalten, wobei ein mindestens gleichwertiger Ersatzbau gestattet ist.
- ³ Für die Teilzone Mitte (Parzelle KTN 812 und KTN 216, beim Pferdestall) gelten die Bauvorschriften der Wohnzone W 3. Es sind Erstwohnungen und Wohnungen gestattet, die nach Art. 2 Abs. 3 Zweitwohnungsgesetz (ZWG) einer Erstwohnung gleichgestellt sind (Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG).
- ⁴ Die Teilzone Süd (Parzelle KTN 206 exkl. Pferdestall) ist für einen Sport- und Eventplatz bestimmt. Eingeschossige Bauten und Anlagen für den Unterhalt und Betrieb sowie Umkleieräume, WC-Anlagen und ein Kiosk sind gestattet.

ART. 43 Intensiverholungszone II

- ¹ Die Intensiverholungszone II ist für naturnah gestaltete Golfanlagen bestimmt. Es besteht Gestaltungsplanpflicht.
- ² Der Gestaltungsplan für die Zone Sport- und Freizeitanlagen II hat insbesondere festzulegen, wo die Golfplatzanlagen, soweit mit dem Golfsport vereinbar, für die Öffentlichkeit durch Fuss- und Wanderwege sowie Reitwege zugänglich sind. Zudem hat der Gestaltungsplan die Terrainveränderungen, das Bepflanzungs- und Sicherheitskonzept und die Massnahmen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie den ökologischen Ausgleich aufzuzeigen.

ART. 44 Zone Erschliessung Stoos

- ¹ Die Zone Erschliessung Stoos (ZES) ist für die beiden Bergstationen der Stoosbahnen auf dem Stoos sowie für die Talstation der Luftseilbahn Morschach-Stoos (LMS) in Morschach bestimmt.
- ² Nebst den technisch und betrieblich notwendigen Einrichtungen und Anlagen sind auch Betriebe und Einrichtungen zulässig, die zur touristischen Grundversorgung gehören wie insbesondere Tourismusbüros, Sportgeschäfte und Detailhandelsgeschäfte für Lebensmittel. Gestattet sind ferner Bauten und Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Stoos dienen oder zur Erfüllung anderer öffentlicher Aufgaben der Gemeinde wie Werkdienst, Schadenwehr erforderlich sind.
- ³ Wohnungen und andere bewohnbare Einrichtungen sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- ⁴ Abweichend zu Abs. 2 und 3 sind in der ZES Morschach Mantelnutzungen und Wohnungen nicht gestattet. Neue Hochbauten dürfen nur als Nebenbauten im Sinne von § 61 Abs. 1 PBG erstellt werden.
- ⁴ Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

ART. 45 Zone Bahntrasse

- ¹ Die Zone Bahntrasse (ZBT) dient der Sicherung des Trasses der Standseilbahn.

² Innerhalb der Zone Bahntrasse sind nur die nötigen Bauten und Anlagen für die Standseilbahn, Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisation, Kommunikation usw.) sowie Druckleitungen für die Wasserkraftnutzung zulässig.

ART. 46 Tunnelzone

¹ Die Tunnelzone dient der Sicherung der Tunnelstrecke. Allfällige oberirdische Bauten und Anlagen dürfen bis max. 3 m unter das gewachsene Terrain reichen.

² Innerhalb der Tunnelzone sind nur die nötigen Bauten und Anlagen für die Standseilbahn, Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisation, Kommunikation usw.) sowie Druckleitungen für die Wasserkraftnutzung zulässig.

ART. 47 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die öffentlichen Zwecken dienen.

² Die Bauten haben sich in ihrer Grösse der angrenzenden Überbauung anzupassen. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsbestimmungen massgebend.

³ Das für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmte Land darf nicht mehr anderweitig überbaut werden. An bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen dürfen nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden.

ART. 48 Abbau- und Rekultivierungszone

¹ Die Abbau- und Rekultivierungszone dient dem landschaftsschonenden Abbau und der Aufbereitung von Steinen und Erden sowie der landschaftsgerechten Rekultivierung mit unverschmutztem Aushub und Abraummaterial. Die Zufuhr von Fremdmaterial, insbesondere von Tunnel- und Stollenausbruchmaterial, ist gestattet.

² Die Erstellung von Bauten und Anlagen im Rahmen des Zonenzweckes ist zulässig.

³ Auflagen des Kantons und der Gemeinde im Rahmen der Bewilligungsverfahren, insbesondere bezüglich Abbau und Rekultivierung, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

⁴ Es gelten die übergeordneten Vorschriften bezüglich Gewässer- und Umweltschutz sowie die Bestimmungen der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen, VVEA, SR 814.600).

⁵ Die Grob- und Feinerschliessung dieser Zone geht zu Lasten der Grundeigentümer bzw. der Gesuchsteller.

ART. 49 Ablagerungszone

¹ Die Ablagerungszone ist für die vorübergehende Ablagerung von unverschmutztem Aushub und Abraummaterial bestimmt.

² Es gelten die übergeordneten Vorschriften bezüglich Gewässer- und Umweltschutz sowie die Bestimmungen der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600).

ART. 50 Zone zur Materialablagerung und -aufbereitung Maggiweid

¹ Die Zone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial bestimmt (Abfälle gemäss Anhang 5 Ziff. 1 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen; Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600).

² Für die Dauer der Ablagerung sind zudem folgende Aktivitäten gestattet:

- Zwischenlagern und Umschlagen von unverschmutztem Aushubmaterial im Sinne der BAFU - Aushubrichtlinien 1999 sowie von Blöcken, Steinen, Kies und Erde.
- Aufbereitung von solchem Material, welches gemäss vorliegender Bestimmung abgelagert oder zwischengelagert werden darf, so insbesondere Sortieren und Brechen.
- Erstellen und Betrieb der betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen.

³ Während der Wintersaison ist die überlagerte Nutzung der Zone als Wintersportzone zu gewährleisten.

⁴ Die Materialablagerung ist Landschaft schonend vorzunehmen; die endgültige Gestaltung des Geländes nach Abschluss der Materialablagerung ist in der Baubewilligung festzulegen. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

⁵ Nach Vollendung der Ablagerung wird das Areal wieder zur Landwirtschaftszone.

ART. 51 Zone zur Materialgewinnung Rinderchruteren

¹ Die Zone ist für den Abbau von Steinmaterial im Gebiet Rinderchruteren bestimmt.

² Für die Dauer der Materialgewinnung sind zudem folgende Aktivitäten gestattet:

- Aufbereitung des abgebauten Steinmaterials, insbesondere Sortieren und Brechen
- Zwischenlagern des abgebauten und aufbereiteten Materials
- Erstellen und Betrieb der betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen.

³ Der Materialabbau ist Landschaft schonend vorzunehmen.

⁴ Nach Abschluss des Materialabbaus erfolgen eine Wiederauffüllung und Renaturierung des Geländes; die endgültige Gestaltung des Geländes nach der Wiederauffüllung wird in einem späteren, separaten Bewilligungsverfahren geregelt; dabei sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

⁵ Nach Abschluss der Materialgewinnung und nach der Renaturierung wird das Areal wieder zu Landwirtschaftszone bzw. Wald.

ART. 52 Untertagezone Lüntigen

¹ Die Untertagezone Lüntigen ist für konzessionspflichtige Tätigkeiten und Nutzungen im Sinne von § 8 des kantonalen Gesetzes über das Bergregal und die Nutzung des Untergrundes sowie für die dazugehörigen Infrastrukturen bestimmt. Gestattet sind insbesondere der Abbau von Gesteinmaterial, das Erstellen von Bauwerken und Anlagen im Berginnern, das Auffüllen ausgebrochener Stollen und Kavernen sowie deren Nutzung für industrielle, gewerbliche, touristische oder kulturelle Zwecke. Oberirdisch sind nur Infrastruktur und Erschliessungsanlagen (wie Lüftungsvorrichtungen, Zufahrten, Zugänge, Abstellplätze oder dergleichen) zulässig.

- ² Die Kosten für die Erschliessung und für die Ausstattung dieser Zone mit Infrastrukturen gehen vollumfänglich zulasten des Untergrundnutzers.
- ³ Die Ablagerung von Abfällen ist auf Stoffe gemäss Anhang 5 Ziff. 1 und Ziff. 2 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600) beschränkt. Die Ablagerung von Abfällen gemäss Anhang 5 Ziff. 3, 4 und 5 dieser Verordnung ist nicht gestattet.
- ⁴ Die erforderlichen Umweltverträglichkeits- und Sicherheitsnachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Es ist insbesondere aufzuzeigen, dass weder die Stabilität des Gebirges noch wichtige Quellen gefährdet werden.
- ⁵ Abbau- und Ablagerungsvorhaben, die sich über längere Zeit erstrecken, werden in Ausführungsphasen mit Angaben über Raum, Zeit und Menge unterteilt. Die einzelnen Phasen werden in der kantonalen Bewilligung festgelegt und bedürfen der ausdrücklichen Freigabe. Der Gemeinderat ist von der kantonalen Bewilligungsbehörde anzuhören.
- ⁶ Für Schäden an bestehenden Quellen sowie an Flur, Wald und Gebäude sind die Verursacher nach Bundesrecht haftbar.

ART. 53 Wintersportzone

- ¹ Die Wintersportzone ist eine weitere Nutzungszone gemäss Art. 18 RPG und dient der Freihaltung von geeignetem Gelände für die Ausübung des Wintersports. Sie kann Bauzonen, Nicht-Bauzonen und Naturschutzzonen überlagern.
- ² Die Wintersportzone darf von allen Personen zur Ausübung der Wintersportarten benutzt werden. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die zonenkonforme Ausübung des Wintersports zu dulden.
- ³ Bauten und Anlagen, steile Böschungen, Einfriedungen und Pflanzungen, die den Wintersport beeinträchtigen oder die Pistenfahrzeuge behindern, sind nicht gestattet.
- ⁴ Alle Skiwege und Skipisten sowie Strassenübergänge sind durch die Skilift- und Bahnunternehmungen entschädigungslos so herzurichten und zu unterhalten, dass sie während der Wintersaison gefahrlos befahren und benutzt werden können.
- ⁵ Der für die Skiwege und Skipisten beanspruchte Boden darf so lange nicht gedüngt werden, als er für die Ausübung des Wintersports gebraucht wird.
- ⁶ Dort, wo Bauzonen durch die Wintersportzone überlagert werden, kann die Ausnützung des überlagerten Gebietes in die unmittelbar benachbarte Bauzone übertragen werden.

ART. 54 Verkehrszone / Verkehrsfläche

- ¹ Die Verkehrszonen und die Verkehrsflächen sind für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.
- ² Die Verkehrszone (VZA) umfasst Flächen wie Strassen, dazugehörige Gehwege, Plätze, Bushaltestellen, Bahnanlagen und dergleichen.
- ³ Ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan die in Absatz 2 genannten Flächen als Verkehrsflächen (VF) zu bezeichnen.

ART. 55 Tabelle der Grundmasse

In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse und Empfindlichkeitsstufen:

	DK	W2	W3	WG3	ÖBA	ZES
Bauweise: offen	x	x	x	x	x	x
Max. Vollgeschosse					Gemäss Art. 47	
- Einzelbauweise	2	3	3			-
- Gestaltungsplan	3	4	4			
Max. talseits sichtbare Geschosse						
- Einzelbauweise		3	4	4		-
- Gestaltungsplan		3	5	5		-
Max. Ausnützungsziffer						
- Einzelbauweise		0.45	0.60	-		
- Gestaltungsplan		0.55	0.75	-		
Max. Gebäudehöhe in Metern						
- Einzelbauweise	-	7	10	11	12	20
- Gestaltungsplan	-	8	11	12	12	20
Max. Firsthöhe in Metern						
- Einzelbauweise		10	14	14	15	20
- Gestaltungsplan		11	15	15	15	20
Minimaler Grenzabstand	Art.35	4	4	4		5
Maximale Gebäudelänge					Gemäss Art. 47	
- Einzelbauweise	-	20	30	-		
- Gestaltungsplan	-	-	-	-		
Empfindlichkeitsstufen LSV	III	II	II	III	II	III

- Gebäude- und Firsthöhen dürfen in den Wohnzonen an Hanglagen über 25 % um max. 2 m erhöht werden (Art. 32). Massgebend ist das gewachsene Terrain auf der Falllinie des Hanges im Schwerpunkt des Gebäudes
- HTZ I & II & Intensiverholungszonen: Gemäss Art. 38, 39, 41 und 43
- Spezialzonen Hinter Balmberg und Mattli: Gemäss Art. 40 und 42

B. Gefahren- und Schutzzonen

ART. 56 Gefahrenzonen allgemein

¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag und Lawinen eine Gefährdung aufweisen. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), der Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung). Die Gefahrenzonen sind den anderen Zonen überlagert. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.

² Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.

- ³ Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung. Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern bewilligungspflichtig. Kleinere, nicht schadenpotenzialrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.
- ⁴ Die Dimensionierung, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung von Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden.
- ⁵ Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen verlangen. Er kann in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Erleichterungen gewähren, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.
- ⁶ Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tanks und dergleichen gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen. Insbesondere die Gebäudehülle, die Lüftung und Einfüllstutzen sind baulich ausreichend vor aussergewöhnlichen Ereignissen zu schützen.
- ⁷ Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeänderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

ART. 57 Gefahrenzone rot

- ¹ Die Gefahrenzone rot bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung. Neubauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten.
- ² Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.
- ³ Standortgebundene Bauten können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

ART. 58 Gefahrenzone blau

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Wahrscheinlichkeit und das Ausmass eines Schadens verhindert oder wenigstens minimiert werden kann. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

- ² Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.
- ³ Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den Naturgefahren schadlos standhalten.
- ⁴ Bei wasserhaltigen Prozessen sind die Aussenwände bis zur seltenen Überschwemmungshöhe in dichter Bauweise auszuführen. Die Gebäudehülle ist so zu realisieren, dass sie durch den Wassereinstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen.

ART. 59 Gefahrenzone gelb

Die Gefahrenzone gelb bezeichnet die Gebiete mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. Da der Schutz meist mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung mit den Auflagen analog der Gefahrenzone blau zu eliminieren. Ein Nachweis ist nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen. Bei Sonderrisiken, insbesondere wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

ART. 60 Gewässerraumzone

- ¹ Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG).
- ² Für die Nutzung, Gestaltung oder weitergehende Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung.

ART. 61 Schutzzonen; Geschützte Bauten und Objekte

Die Schutzverordnung enthält die besonderen Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäss § 21 Abs. 2 Bst. b PBG sowie zu den Schutzzonen und den geschützten Naturobjekten und Bauten.

C. Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet

ART. 62 Landwirtschaftszone

- ¹ In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig soweit sie aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen erlaubt sind.
- ² Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Bewilligung.

ART. 63 Übriges Gemeindegebiet

- ¹ Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das Übrige Gemeindegebiet (Art. 18 RPG).

² Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

V. Gestaltungsplan

ART. 64 Voraussetzungen

¹ Soweit gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan keine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden.

² Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Dies trifft insbesondere zu, wenn:

- a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen, wobei die Kinderspielfläche min. 15% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche in Mehrfamilienhäusern betragen muss;
- b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist;
- c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
- d) die Parkieranlagen zweckmässig angeordnet und mindestens 60% des Pflichtbedarfes überdeckt bzw. unterirdisch angelegt werden;
- e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, beispielsweise gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG);
- f) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;
- g) andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

³ In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Weiter muss die Wohnqualität durch sorgfältig durchdachte Grundrisse in Bezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene gefördert werden.

ART. 65 Abweichungen gegenüber der Grundordnung

¹ Im Gestaltungsplan kann von den Bauvorschriften des Kantons und der Gemeinde abgewichen werden. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

² Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 64 BauR und sofern die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer und der Geschoszahl auf die in Art. 55 BauR festgelegten Maximalmasse;
- b) Vergrößerung der Gebäude- und Firsthöhe sowie der Gebäudelänge gemäss Art. 55 BauR;
- c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände.

ART. 66 Inhalt

¹ Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse der Überbauung zu enthalten:

- a) Situationsplan M. 1:500 (Grundbuchplankopie) mit Höhenangaben in m.ü.M. und Einmeter-Höhenkurven;
- b) Baulinien, Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien;
- c) Gliederung und Gestaltung der Bauten und Anlagen;
- d) typische Grundrisse;
- e) Verkehrserschliessung (Fussgängerverbindungen und Strassen) sowie Parkierungsorganisation (Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder);
- f) Umgebungsgestaltung mit Angaben der Frei- und Spielflächen sowie der Rahmenbepflanzung;
- g) Werkleitungen und Containerplätze;
- h) Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan mit den Abweichungen zur Regelbauweise bzw. zur Grundordnung;
- i) Nachweise betreffend Ausnützungsziffer und Berechnung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
- k) Kurzbeschreibung der besonderen Vorteile gemäss Art. 64 BauR und der erforderlichen Ausnahmegewilligungen infolge der Abweichungen von der Regelbauweise bzw. von der Grundordnung.

² Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell etc.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen.

³ Rechtskräftige Gestaltungspläne sind auf Verlangen des Gemeinderates im Grundbuch anzumerken.

ART. 67 Verfahren, Änderung und Aufhebung

Das Verfahren für den Erlass und die Änderung von Gestaltungsplänen richtet sich nach § 30 f. des Planungs- und Baugesetzes.

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

ART. 68 Bewilligungspflicht und Zuständigkeit

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

² Die Bewilligung wird nach den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Baubewilligungsbehörde ist im ordentlichen und vereinfachten Verfahren der Gemeinderat. Für das Meldeverfahren ist das Bauamt zuständig.

³ Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind, vorbehältlich der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone, insbesondere:

- a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;
- c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;
- d) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder sowie Biotope bis zu 12 m² Wasserfläche;
- e) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden;
- f) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m.

⁴ Temporäre Bauten sind bewilligungspflichtig, wenn sie für eine Zeitdauer von mehr als drei Monaten errichtet werden.

ART. 69 Meldepflicht

¹ Das Meldeverfahren findet innerhalb der Bauzonen Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen und privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen notwendig sind.

² Der Meldung an das Bauamt sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespannes entfällt. Die Baubehörde überprüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

³ Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt.

ART. 70 Baugesuch

¹ Das Baugesuch ist unter Verwendung der kantonalen Formulare mit den erforderlichen Beilagen in je siebenfacher Ausfertigung beim Gemeinderat einzureichen. Zusätzlich sind nachstehende Unterlagen bzw. Angaben erforderlich:

- a) Baugesuchsformular;
- b) aktueller Grundbuchauszug und Nachweis der Bauberechtigung;
- c) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;

- d) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projekts notwendigen Massen und Angaben, in der Regel im Massstab 1:100;
 - e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
 - f) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angaben der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Kinderspielplätzen;
 - g) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts nach SIA-Empfehlung Nr. 416 (die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein);
 - h) schriftliches Einverständnis der Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;
 - i) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
 - j) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.
- ² Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.
- ³ Das Bauamt kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig erscheint. Im Bereich von Fliessgewässern sind insbesondere massstabsgetreue Schnitte vom Bauprojekt bis zum Gewässer, inkl. Böschungen und Bachsohle notwendig sowie bei Gewässerabstandsunterschreitungen eine Begründung der Bauherrschaft.
- ⁴ Das Baugesuch und die Beilagen sind von der Bauträgerschaft, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen.

ART. 71 Ausnahmebewilligung

- ¹ Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen sowie die kantonale Zustimmungspflicht richten sich nach kantonalem Recht. Eine Ausnahmebewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.
- ² Es darf keine höhere als die zonengemässe Ausnützung zugelassen werden.
- ³ Für Abstandsunterschreitungen zu gemeindeeigenen Grundstücken wird zusätzlich zur Baubewilligungsgebühr je m² Unterabstand und Geschoss ein Vorteilsausgleich von Fr. 150.-- erhoben. Die Höhe der Abgeltung basiert auf dem jeweiligen Stand der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).

ART. 72 Baukontrolle

- ¹ Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Er lässt insbesondere kontrollieren:
- a) das Schnurgerüst und die erforderlichen Höhenfixpunkte, bezogen auf Polygonpunkte;
 - b) die Erstellung der Kanalisationsleitung und Anlagen vor dem Eindecken;
 - c) die Errichtung des Rohbaus;

d) die Fertigstellung der Baute (Bauabnahme) längstens innert 6 Monaten seit der Bauvollendung.

- ² Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Bauamt rechtzeitig anzuzeigen.
- ³ Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme sind in einem Protokoll festzuhalten. Es ist jeweils auch die Einhaltung kantonaler Bewilligungen zu prüfen.
- ⁴ Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

ART. 73 Gebühren

- ¹ Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren. Die Kosten für die Behandlung von Einsprachen trägt der Baugesuchsteller. Nur bei rechtsmissbräuchlichen oder trölerischen Einsprachen ist der Einsprecher kostenpflichtig.
- ² Er erlässt hierfür eine Gebührenordnung.

VII. Straf- und Schlussbestimmungen

ART. 74 Strafbestimmungen

Es gelten die Strafbestimmungen des übergeordneten Rechts von Bund und Kanton, insbesondere von § 92 Planungs- und Baugesetz.

ART. 75 Inkrafttreten

- ¹ Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der genaue Zeitpunkt wird durch den Gemeinderat bestimmt und vorgängig im Amtsblatt publiziert.
- ² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens vor dem Gemeinderat hängigen Baugesuche sind nach den bisherigen Vorschriften zu Ende zu führen.

ART. 76 Aufhebung früheren Rechts

- ¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:
 - Baureglement vom 3. Juni 1998 mit Änderungen vom 28. November 1999 (Teilzonenplan Lüntigen) und 24. August 2011 (Erschliessung Stoos)
- ² Die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements genehmigten Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.