

Gemeinde Lauerz



BAUREGLEMENT

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 23. August 2019 bis 23. September 2019.

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am 03. September 2021.

An der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 angenommen.

Die Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber - Stv.


.....


.....

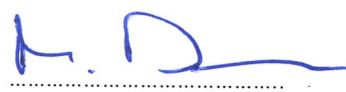
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 764 / 2022 genehmigt am

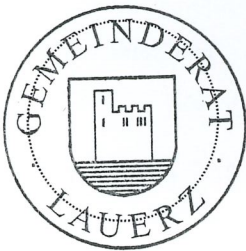
18.10.2022

Der Landammann

Der Staatsschreiber


.....


.....



Inhaltsverzeichnis

1. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
	a) Örtlich	5
Art. 3	b) Sachlich	5
Art. 4	Vorbehalt des übrigen Rechts	5

2. PLANUNGSMITTEL

Art. 5	Planungsmittel	6
Art. 6	Baureglement	6
Art. 7	Zonenplan	6
Art. 8	Gestaltungsplan	6
Art. 9	Erschliessungsplan	7
Art. 10	Richtpläne	7
Art. 11	Planungszone	7

3. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

A. Erschliessung

Art. 12	Baureife	8
---------	----------	---

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 13	Grundsatz	8
Art. 14	Erhöhte Anforderungen	8
Art. 15	Gestaltung	9
Art. 16	Empfangsanlagen	9

C. Konstruktion und Hygiene

Art. 17	Sicherheit und Gesundheit	10
Art. 18	Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen	10
Art. 19	Erholungsflächen und Kinderspielplätze	10
Art. 20	Abstellräume	11

D. Emissionen und Immissionen

Art. 21	Lärm	11
Art. 22	Luft	11

E. Verkehrssicherheit

Art. 23	Ein-/Ausfahrten; Garagenvorplätze	11
Art. 24	Abstellflächen	12
Art. 25	Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger	12
Art. 26	Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	12
Art. 27	Benennung von Strassen und Plätzen	11

F. Bauweise, Stellung und Dimensionen der Bauten

Art. 28	Überbauungsziffer	13
	a) Begriff	13
Art. 29	b) Anrechenbare Gebäudegrundfläche	13
Art. 30	c) Anrechenbare Grundstückfläche	13
Art. 31	d) Überbauungsziffer-Übertragung	14
Art. 32	Grenzänderungen von Grundstücken	14
Art. 33	Geschosszahl	14
Art. 34	Mehrlängenzuschlag	15
Art. 35	Gewässerabstand	15
Art. 36	Gewachsenes Terrain	15
Art. 37	Firsthöhe	15
Art. 38	Gebäudelänge	15
Art. 39	Wohnfläche	16

G. Ausnahmen und bestehende Bauten

Art. 40	Ausnahmen innerhalb der Bauzonen	16
Art. 41	Bestehende Bauten und Anlagen	16

4. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 42	Zoneneinteilung	17
	a) Bauzonen	18
Art. 43	Kernzone K3	18
Art. 44	Wohnzonen	18
Art. 45	Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3	18
Art. 46	Gewerbezone	18
Art. 47	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	19
Art. 47a	Verkehrszone	19
Art. 48	Intensiverholungszone Campingplatz IZC	19
Art. 49	Tabelle der Grundmasse	20
	b) Nichtbauzonen	21
Art. 50	Landwirtschaftszone	21
Art. 51	Freihaltezone	21
Art. 51a	Gewässerraumzone	21
Art. 52	c) Weitere Zonen	22
Art. 51b	Verkehrsfläche	22
Art. 52	Übriges Gemeindegebiet	22
	d) Überlagernde Festlegungen	23
Art. 52a	Gefahrenzonen	23
Art. 52b	Bereich eingeschränkter Bebaubarkeit	24

5. SCHUTZVORSCHRIFTEN

A. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 53	Grundsätze	24
	a) Schutzzonen und Einzelobjekte	24
Art. 54	b) Bewilligungs- und Schadenersatzpflicht	25

Art. 55	Naturschutzzone	25
Art. 56	Schutzobjekte	26
	a) Hecken, Feldgehölze, Bachbestockungen	26
Art. 57	b) Felsaufschlüsse, Findlinge	26

B. Ökologischer Ausgleich und allgemeine Schutzvorschriften

Art. 58	Ökologischer Ausgleich	27
Art. 59	Bachläufe	27
Art. 60	Seeufer	27
Art. 61	Feldgehölze, Feldobstbäume, Einzelbäume und Baumgruppen etc.	28

6. GESTALTUNGSPLAN

Art. 62	Voraussetzungen	29
Art. 63	Abweichung gegenüber der Grundordnung	30
Art. 64	Inhalt des Gestaltungsplanes	30
Art. 65	Änderung und Aufhebung	31

7. SOZIALER WOHNUNGSBAU

Art. 66	Anforderungen	31
---------	---------------	----

8. BAUVERPFLICHTUNG

Art. 67	Bauverpflichtung	32
---------	------------------	----

9. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Art. 68	Bewilligungspflicht / Meldepflicht	32
Art. 69	Nicht bewilligungs- und meldepflichtige Bauvorhaben	33
Art. 70	Verfahren	33
	a) Baugesuch	33
Art. 71	b) Auflage und Publikation	34
Art. 72	Baukontrolle	34
Art. 73	Bauvollendung	35
Art. 74	Gebühren	35

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 75	Strafbestimmungen	36
Art. 76	Inkrafttreten	36
Art. 77	Aufhebung früheren Rechts	36



Baureglement der Gemeinde

LAUERZ

Die Gemeindeversammlung von Lauerz, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz, beschliesst:

1. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

Zweck

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine häusliche Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete;
- b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen;
- e) die Erhaltung und Förderung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer Lebensräume.

Art. 2

Geltungsbereich

a) Örtlich

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

Art. 3

b) Sachlich

- 1 Bau- und Zonenvorschriften finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.
- 2 Eine Änderung liegt namentlich dann vor, wenn Bauten und Anlagen äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden.
- 3 Sind kantonale Behörden für eine Bewilligung zuständig, richtet sich die Anwendung nach dem übergeordneten Recht.

Art. 4

Vorbehalt des übrigen Rechts

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

2.

PLANUNGSMITTEL

Art. 5

Planungsmittel

Planungsmittel sind:

- a) Baureglement (§ 21 PBG)
- b) Zonenpläne (§ 15-20 PBG)
- c) Erschliessungsplan (§ 22 und 23, 38 PBG)
- d) Reglement zum Erschliessungsplan
- e) Gestaltungsplan (§ 24, 30 und 31 PBG)
- f) Richtpläne (§ 3 und 13 PBG)
- g) Planungszonen (§ 14 PBG)

Art. 6

Baureglement

- 1 Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche die in Art. 5 genannten Pläne näher umschreiben.
- 2 Es legt zudem die allgemeinen Bauvorschriften fest und regelt das Baubewilligungsverfahren.

Art. 7

Zonenplan

- 1 Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonenplan, der das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnützung, Bauweise und Immissionstoleranz einteilt.
- 2 Der Zonenplan Siedlung im Massstab 1:2'500 und der Zonenplan Landschaft im Massstab 1:5'000 sind Bestandteil dieses Baureglements.
- 3 Für besondere Gebiete, wie namentlich Kernzonen und Schutzgebiete, können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.

Art. 8

Gestaltungsplan

- 1 Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m², in der Kernzone von mindestens 1'500 m² einen Gestaltungsplan erlassen.
- 2 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Wird die minimale Fläche gemäss Abs. 1 erreicht, so können innerhalb eines bezeichneten Gestaltungsplan-Pflichtgebietes auch mehrere Gestaltungspläne vorgelegt werden, sofern eine zweckmässige Abgrenzung vorgenommen wird und die verbleibende Bauzonenfläche die Minimalfläche gemäss Abs. 1 erfüllt.

Art. 9

- Erschliessungsplan
- 1 Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan, der auf die Zonenpläne abgestimmt ist.
 - 2 Er ordnet die Erschliessung der Bauzonen mit Verkehrsanlagen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Energie, Abwasser).
 - 3 Träger der Versorgungswerke sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

Art. 10

- Richtpläne
- 1 Der Gemeinderat kann Richtpläne erlassen.
 - 2 Sie zeigen die anzustrebende Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Versorgung sowie weiteren Bereichen auf. Sie können Angaben über wirtschaftliche und soziale Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.
 - 3 Kommunale Richtpläne berücksichtigen die übergeordneten Planungen und jene der Nachbargemeinden.
 - 4 Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.
 - 5 Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.
 - 6 Die Richtpläne bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Art. 11

- Planungszone
- 1 Bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen kann der Gemeinderat für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festlegen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Der Gemeinderat kann genauere Nutzungsvorschriften erlassen.
 - 2 Die Dauer von Planungszonen ist zu befristen. Sie beträgt längstens 3 Jahre und kann in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.
 - 3 Die Planungszonen werden mit der öffentlichen Auflage für jedermann verbindlich. Das weitere Verfahren richtet sich nach kantonalem Recht (§ 14 PBG).

3. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

A. Erschliessung [§ 37-51 PBG]

Art. 12

Baureife

- 1 Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.
- 2 Ein Grundstück ist baureif, wenn es für die betreffende Nutzung genügend erschlossen ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 13 [§ 56 PBG]

Grundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Materialien, spiegelnde Bauelemente, Farbgebung, Umgebung) das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.
- 2 Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.

Art. 14

Erhöhte Anforderungen

An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- a) in der Kernzone
- b) im Seeuferbereich
- c) im Schutzzonenbereich
- d) innerhalb und angrenzend der Moorlandschaft

Art. 15

Gestaltung

- 1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ansprechend zu gestalten. Dachaufbauten dürfen in der Giebelfassade nicht direkt in Erscheinung treten, sondern sind um mindestens 1 m von der Giebelfassade zurückzusetzen. Sie sind bei Schrägdächern höchstens im Ausmass von einem Drittel der eigenen Fassadenlänge gestattet.
- 2 Flachdächer sind nur für Nebenbauten und unterirdische Bauten zulässig.
- 3 Dächer von Hauptbauten haben eine Neigung von 10° bis 45° alte Teilung einzuhalten. Schlepplukarnen sind ab einer Neigung von 5° zulässig.
- 4 Emissionserzeugende (stark spiegelnde oder hohen Lärm verursachende) Dächer können verweigert werden.
- 5 Dächer von Hauptbauten haben ein Vordach von mindestens 0.5 m aufzuweisen.
- 6 Kreuzfirste sind zulässig. Als Kreuzfirst gilt, wenn die beiden im 90°-Winkel zueinander stehenden Firsten sich auf gleicher Höhe befinden und die Dachneigung mindestens bis zum Fassadenende oder ganz nach aussen verläuft.
- 7 Die Farbwahl für Fassaden und Dächer ist mittels Einreichung von Mustern durch die Baukommission bewilligen zu lassen.
- 8 Über die Fassade vorspringende Fenster und Leibungen sind nicht zulässig.

Art. 16

Empfangsanlagen

- 1 Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen zumutbar ist.
- 2 Das Anbringen von Parabolspiegeln für Privatgebrauch kann gestattet werden, wenn dadurch weder öffentliche noch wesentliche private Interessen beeinträchtigt werden. Die Parabolspiegel müssen von einer matten, dem Hintergrund angepassten Farbe sein.

C.

Konstruktion und Hygiene

Art. 17

Sicherheit und
Gesundheit

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.
- 2 Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf die Kote von 450.25 M.ü.M. nicht unterschreiten. Die Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe ist ab der Kote von 450.25 M.ü.M. zu bestimmen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen betreff Seeuferabstand (§ 66 Abs. 1 PBG und Art. 35 Abs. 1 BR).
- 3 Unterhalb der Kote von 450.25 M.ü.M. sind lediglich Räume zugelassen, welche in einer dichten Bauweise erstellt werden. Der Zugang hat oberhalb der vorgenannten Kote zu erfolgen. Diese Räume dürfen weder zu Wohn- noch Arbeitszwecken genutzt werden. Zudem dürfen in diesen Räumen keine umweltgefährdenden Substanzen gelagert werden.
- 4 Bei Neu- und Wiederaufbauten müssen Wohn- und Schlafräume eine lichte Raumhöhe von mind. 2.30 m aufweisen.

Art. 18

Aufschüttungen,
Abgrabungen und
Böschungen

- 1 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 2.0 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind untersagt. Vorbehalten bleiben Abgrabungen für zulässige Zugänge und Einfahrten, sowie die Bestimmungen betreffend Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.
- 2 In Hanglagen mit mehr als 15 % Gefälle in der Fallinie des Hanges können bei guter Gestaltung höhere Aufschüttungen bewilligt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen betreffend Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.
- 3 Böschungen und Aufschüttungen dürfen nicht steiler sein als 2 : 3.

Art. 19

Erholungsflächen
und
Kinderspielplätze

- 1 Beim Neubau von Wohnhäusern mit mind. 3 Wohneinheiten und/oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten.
- 2 Erholungsflächen für Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser mit mindestens 4 Wohneinheiten sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.
- 3 Ihre Fläche hat wenigstens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Wohnfläche zu entsprechen.

Art. 20

Abstellräume

- 1 Bei Wohnbauten mit mehr als einer Wohnung ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum von mind. 6 % der zu Wohnzwecken genutzten Wohnfläche vorzusehen.
- 2 Bei Wohnbauten mit mindestens 3 Wohneinheiten sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte im Ausmass von mind. 3 % der zu Wohnzwecken genutzten Wohnfläche zu erstellen.

D.

Emissionen und Immissionen [§ 55 PBG]

Art. 21

Lärm

Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet. Im Übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutzverordnung und das kantonale Ausführungsrecht.

Art. 22

Luft

Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.

E.

Verkehrssicherheit

Art. 23

Ein-/Ausfahrten; Garagenvorplätze

- 1 Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.
- 2 Ausfahrten sind drei Meter vor dem Strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 3 % Gefälle zu reduzieren.
- 3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Art. 24 [§ 58 PBG]

Abstellflächen

- 1 Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:
 - a) Bei Einfamilienhäusern sind 3 Abstellplätze erforderlich.
 - b) Bei Wohnbauten mit mehr als einer Wohnung sind erforderlich:

bis 4 Wohnungen	2	Abstellplätze/Wohnung
bis 8 Wohnungen	1.75	Abstellplätze/Wohnung
ab 9 Wohnungen	1.5	Abstellplätze/Wohnung
 - c) Bei Industrie-, sowie Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) fest.
 - d) Garagenvorplätze nach Art. 23 Abs. 3 sind anrechenbar.
- 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge haben ein Mindestmass von 2.40 m mal 5.50 m aufzuweisen.
- 3 Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist.
- 4 Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 7'500.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

Art. 25

Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger

Bauten im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.

Art. 26

Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

Der Gemeinderat kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Art. 27

Benennung von Strassen und Plätzen

Die Benennung von Strassen und Plätzen sowie Nummerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates.

F.

Bauweise, Stellung und Dimensionen der Bauten

Art. 28

Überbauungsziffer

a) Begriff

Die Überbauungsziffer bestimmt das Verhältnis der jeweils anrechenbaren Gebäudegrundfläche (Haupt- resp. Nebenbauten) und der anrechenbaren Grundstückfläche.

$$\text{ÜZ} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudegrundfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

Art. 29

b) Anrechenbare Gebäudegrundfläche

- 1 Für die Berechnung der anrechenbaren Gebäudegrundfläche der Hauptbauteile gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) Dachvorsprünge bis zu 1.50 m Ausladung
- b) Offene Balkone bis zu 1.50 m Ausladung
- c) Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.

- 2 Für die anrechenbare Gebäudegrundfläche der Nebenbauten gilt die senkrechte Projektion der grössten Nebenbau-Umfassung.

- 3 Tiefbauten, die das projektierte Terrain um 1.00 m überschreiten, werden als Nebenbauten berechnet.

Art. 30

c) Anrechenbare Grundstückfläche

- 1 Die anrechenbare Grundstückfläche ist die Fläche, der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile innerhalb der Bauzone.

- 2 Nicht angerechnet werden:

- a) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnbreiten, soweit es sich nicht um Hauszufahrten handelt;
- b) projektierte Verkehrsanlagen für deren Festlegung das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
- c) übrige nicht den Bauzonen zugewiesene Grundstückteile.

Art. 31

d) Überbauungsziffer-Übertragung

- 1 Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken der gleichen Zonenart können durch Dienstbarkeitsverträge die noch nicht beanspruchte Nutzung ihres Grundstückes gegenseitig übertragen.
- 2 Ein Nutzungstransfer unter verschiedenen Zonenarten ist, auch innerhalb des gleichen Grundstückes, nicht möglich.
- 3 Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.
- 4 Die an öffentlichen Strassen anstossende Landfläche ist für die Überbauungsziffer weiterhin anrechenbar, soweit sie vom Baugrundstück infolge eines notwendigen Landerwerbes für Strassenbauten erworben werden muss und dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird.

Art. 32

e) Grenzänderungen von Grundstücken

- 1 Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Überbauungsziffer der ursprünglichen beziehungsweise neuen Parzellen nicht überschritten werden. Bei Grenzänderungen von Grundstücken darf die Überbauungsziffer der ursprünglichen und neuen Parzellen nur dann überschritten werden, wenn ein Nutzungstransfer nach Art. 31 erfolgt.
- 2 Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Überbauungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.
- 3 Diese Beschränkungen können im Grundbuch angemerkt werden.
- 4 Grenzänderungen sind der Gemeinde vor dem Grundbucheintrag zu melden.

Art. 33

Geschosszahl

- 1 Die zulässige Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für Bauten und Anlagen mit einer Kote unter 450.25 M.ü.M. ist Art. 17 Abs. 2 BR massgebend.
- 2 Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 40 % ihrer Fassadenfläche über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen. Als Höhe für die Fassadenfläche gilt das Mass ab OK Untergeschossplatte bis OK Erdgeschossplatte.
- 3 Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 2.00 m liegende Grundfläche mehr als 60 % derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Art. 34

Mehrlängenzuschlag

- 1 In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Die Zuschläge werden senkrecht zur Fassade gemessen.
- 2 Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.

Art. 35

Gewässerabstand

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Lauerzersee einen Abstand von mindestens 20 m ab Grenze der Wasserzone gemäss § 66 PBG einzuhalten.
- 2 Als Gewässerabstand gegenüber dem Klausenbach gilt für Bauten und Anlagen die Baulinie der Freihaltezone.
- 3 Gegenüber eingedolten Bächen beträgt der Gewässerabstand 3 m gegenüber der Mittelachse der Eindolung.

Art. 36

Gewachsenes Terrain

- 1 Bei Terrain tiefer als 450.25 M.ü.M. gilt die Kote von 450.25 M.ü.M. als gewachsenes Terrain.
- 2 Das bestehende Terrain gilt als gewachsen, sofern nicht durch zuverlässige Daten (z. B. digitale Terrainmodelle, Höhenkurvenpläne) der frühere Terrainverlauf festgestellt werden kann. Die Feststellung der Zuverlässigkeit der Daten liegt im Ermessen der kommunalen Baubewilligungsbehörde.

Art. 37

Firsthöhe

- 1 Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt des Daches. Bei Terrain tiefer als 450.25 M.ü.M. gilt die Kote von 450.25 M.ü.M. als bestehendes Terrain. Die Firsthöhe muss beim Baugespann angezeigt werden.
- 2 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Art. 38

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 werden nicht berücksichtigt.

Art. 39

Wohnfläche

Zu Wohnflächen zählen alle Flächen innerhalb der Wohnung (wie z.B. Zimmer-, Küchen- und Sanitärräume), einschliesslich aller internen Mauern. Nicht zur Wohnfläche werden Abstellräume in Wohnungen gerechnet.

G.

Ausnahmen und bestehende Bauten

Art. 40

Ausnahmen innerhalb der Bauzonen

- 1 Der Gemeinderat kann innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften des Kantons und der Gemeinde bewilligen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen und die Ausnahmegewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist und keine wesentlichen Nachbarinteressen verletzt werden.
- 2 Besondere Verhältnisse liegen insbesondere vor, wenn:
 - a) sonst eine unzumutbare Härte einträte;
 - b) dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann;
 - c) Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen;
 - d) dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann.
- 3 Eine Ausnahmegewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.
- 4 Eine Ausnahme von den Bauvorschriften des kantonalen Rechts bedarf der vorgängigen Zustimmung des zuständigen Amtes.

Art. 41

Bestehende Bauten und Anlagen

- 1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert. Werden solche Bauten in ihrem Zweck geändert, umgebaut oder erweitert, so gelten die Bestimmungen dieses Reglements.
- 2 Bestehende gewerbliche und industrielle Betriebe und Anlagen, die in einer nicht für sie bestimmten Bauzone liegen, dürfen bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen angemessen erweitert werden.
- 3 Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen. Die Sonderbestimmungen der Strassengesetzgebung bleiben vorbehalten.
- 4 Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Überbauungsziffer überschreiten und die Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten, und zwar um jenes Mass, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist. Ebenso dürfen bei gleichbleibendem Innenraum die Gebäude- und Firsthöhen um jenes Mass überschritten werden, welches für eine ausreichende Dachwärmedämmung notwendig ist.

4.

ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 42

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet von Lauerz wird in folgende Zonen und Gebiete eingeteilt:

a) Bauzonen

- Kernzone 3 Geschosse K3
- Wohnzone 1 Geschoss W1
- Wohnzone 2 Geschosse W2
- Wohnzone 3 Geschosse W3
- Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse WG2
- Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse WG3
- Gewerbezone G
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- Verkehrszone A VZA
- Intensiverholungszone Campingplatz IC

b) Landwirtschafts- und Schutzzonen

- Landwirtschaftszone L
- Freihaltezone F
- Gewässerraumzone GWR
- Schutzzonen (Kapitel 5. Schutzvorschriften)

c) Weitere Zonen

- Verkehrsfläche VF
- Übriges Gemeindegebiet UEG

d) Überlagernde Festlegungen

- Gefahrenzonen GZ
- Bereich eingeschränkter Bebaubarkeit BeBb
- Schutzobjekte (Kapitel 5. Schutzvorschriften)

a) Bauzonen

Art. 43

Kernzone K3

- 1 Die Kernzone dient der Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns von Lauerz. Neben Wohn- und landwirtschaftlichen Bauten sind nur mässig störende Betriebe zugelassen.
- 2 Die bauliche Eigenart des Dorfbildes ist zu wahren. Satteldächer sind nur in ortsüblicher Art zulässig. Störende Materialien und Farben sind zu vermeiden.
- 3 Es sind höchstens 3 Vollgeschosse zulässig.
- 4 Der Gemeinderat kann innerhalb der Kernzone im Ausnahmefall Grenzabstände bis 0.50 m gestatten oder die geschlossene Bauweise zulassen. Für die Kernzone gilt keine Überbauungsziffer.

Art. 44

Wohnzonen

- 1 Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig.
- 2 Die Wohnzone W1 ist für Wohnhäuser mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss bestimmt.
- 3 Die Wohnzone W2 ist für Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bestimmt.
- 4 Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Art. 45

Wohn- und
Gewerbezone WG2
und WG3

Die Wohn- und Gewerbezone ist eine gemischte Zone, in der neben Wohnbauten höchstens mässig störende Betriebe gestattet sind.

Art. 46

Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für nicht störende bis mässig störende gewerbliche Betriebe bestimmt.
- 2 Pro Gewerbebetrieb ist nur eine Wohnung zulässig.

Art. 47

Zone öffentlicher
Bauten und
Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt wie Kirche, Friedhof, Schulhäuser, Anlagen öffentlicher Dienste, Gemeindezentrum, Mehrzweckhalle und dergleichen.
- 2 Die Bauten haben sich in ihrer Grösse der angrenzenden Überbauung anzupassen, gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.
- 3 Das für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmte Land darf nicht anderweitig überbaut werden. An bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen dürfen nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden.
- 4 Für die Zone öffentliche Bauten und Anlagen beim öffentlichen Parkplatz Märchymatte gelten die Grundmasse der Wohnzone W2.

Art. 47a

Verkehrszone

- 1 Die Verkehrszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.
- 2 Innerhalb der Bauzonen sind im Zonenplan Verkehrszonen A zu bezeichnen. Diese umfassen Flächen wie Strassen, dazugehörige Gehwege, Plätze, Bushaltestellen, Bahnanlagen und dergleichen.

Art. 48

Intensiverholungs-
zone Campingplatz
IZC

- 1 Die Intensiverholungszone Campingplatz bezweckt den Betrieb eines öffentlichen Campingplatzes. Gestattet sind das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie die Erstellung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen für den Campingbetrieb.
- 2 Leicht demontierbare Anbauten und Vorbauten an Wohnwagen sind gestattet, dürfen aber nicht mehr als die Hälfte der Wohnwagenfläche ausmachen.
- 3 Das Aufstellen von sogenannten Mobilheimen auf Campingplätzen ist nicht gestattet. Darunter fallen insbesondere Konstruktionen, die nicht auf eigenen Rädern transportiert werden können oder die am Standort auf eigens dazu errichteten Fundamenten bzw. Unterlagen ruhen oder die nach Konstruktion den Charakter von eigentlichen Ferienhäusern besitzen.
- 4 Kantonale Vorschriften sowie gestützt darauf erteilte Betriebsbewilligungen bleiben vorbehalten.
- 5 Der Intensiverholungszone Campingplatz ist die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.
- 6 Pro Wohnwagen oder Zeltplatz muss eine Abstellfläche von mind. 15 m² für Motorfahrzeuge ausgewiesen werden.
- 7 Die Bestimmungen der Intensiverholungszone Campingplatz (Art. 48) gelten auch für bestehende Campingplätze in anderen Bauzonen.

Art. 49

Tabelle der Grundmasse

	K3	W1	W2	W3	WG2	WG3	G	OE	IC
Vollgeschosse	3	1	2	3	2	3	--	--	1
max. Gebäudelänge	--	25 m	30 m	35 m	30 m	35 m	45 m	--	--
Überbauungsziffer für Hauptbauten	--	22 %	22 %	22 %	22 %	22 %	--	--	--
Überbauungsziffer für Nebengebäude	--	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	--	--	--
Überbauungsziffer mit Gestaltungsplan	--	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	--	--	--
Überbauungsziffer-Zuschlag für Mineraleigenschaften		Für die Erstellung oder Renovierung von Gebäuden nach Minergie-Standard wird die Überbauungsziffer um 1 % angehoben. Für Nebengebäude gilt der bestehende Wert. *2							
max. Gebäudehöhe	10 m	4 m	7 m	10 m	7 m	10 m	10 m	--	3 m
max. Firsthöhe	13 m	7 m	10 m	13 m	10 m	13 m	13 m	--	3 m
Grenzabstand*1		50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 59-68 PBG)							
Mehrlängenzuschlag findet Anwendung	nein	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III	III	II	II

*1 Vorbehalten bleiben die Schutzabstände gemäss den Brandschutzvorschriften.

*2 Überbauungsziffer-Zuschlag für Mineraleigenschaften ist mit der Überbauungsziffer für Hauptbauten und mit dem Überbauungsziffer-Zuschlag für Gestaltungspläne kumulierbar.

b) Landwirtschafts- und Schutzzonen

Art. 50 [§ 19 PBG]

Landwirtschafts-
zone

- 1 In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen gemäss § 19 Abs. 2 PBG zulässig.
- 2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen.
- 3 Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

Art. 51 [§ 20 PBG]

Freihaltezone

- 1 Die Freihaltezone umfasst die für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen, im wesentlichen nicht überbauten Gebiete (wie Aussichtspunkte, Geländेरrippen, Waldränder, Grünanlagen, Seeufer, Bachläufe usw.).
- 2 Für den Bereich ausserhalb der Gewässerraumzone sind eingeschossige Bauten, die der Nutzung und Pflege der Freihaltezone dienen zulässig. Die Gestaltung und Bewirtschaftung für den Bereich innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich nach Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung.

Art. 51a

Gewässerraum-
zone

- 1 Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG).
- 2 Für die Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).

c) Weitere Zonen

Art. 51b

Verkehrsfläche

Ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan die in Art. 47a, Absatz 2 genannten Flächen als Verkehrsflächen zu bezeichnen.

Art. 52

Übriges
Gemeindegebiet

- 1 Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet. Sie sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
- 2 Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
- 3 Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

d) Überlagernde Festlegungen

Art. 52a

Gefahrenzonen

- 1 Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung).
- 2 In Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind (z.B. Lawinen, Rufen, Überschwemmungen, Rutschungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse), dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Je nach Gefährdungsgrad sind die Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen nach Abs. 3 ff zu beachten.
- 3 Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird ist jedem Gesuch, welches sicher innerhalb der blauen oder roten Gefahrenzone befindet, 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.
- 4 In der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nicht gestattet. Es sind folgende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen zu beachten:
 - a) Fallweiser Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten durch den Gemeinderat;
 - b) Bewilligung von Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;
 - c) Bewilligung des Wiederaufbaus zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.
- 5 In der Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.
- 6 In der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert. Auflagen sind von der Baubewilligungsbehörde je nach Risiko zu prüfen und zu erlassen.
- 7 Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone "rot" und "blau" sind der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Art. 52b

Bereich
eingeschränkter
Bebaubarkeit

- 1 Der Bereich eingeschränkter Bebaubarkeit hat zum Ziel, den Raumbedarf für Abflusskorridore im Überlastfall (Hochwasserschutz) zu sichern.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern die Abflusswirkung nicht massgeblich beeinträchtigt wird, was im Rahmen einer Vorabklärung nachzuweisen ist.
- 3 Die landwirtschaftliche Nutzung ist in den Bereichen eingeschränkter Bebaubarkeit zulässig.

5.

SCHUTZVORSCHRIFTEN

A.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 53

Grundsätze

a) Schutzzonen und
Einzelobjekte

- 1 Die besonders schützenswerten Flächen und Objekte werden im Zonenplan einer Schutzzone zugewiesen oder als geschützte Einzelobjekte bezeichnet. Die geschützten Objekte dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben überdies die nachstehenden Schutzvorschriften sowie die gestützt darauf vom Gemeinderat einzelfallweise angeordneten Unterhalts- und Pflegemassnahmen.
- 2 Die Schutzzonen und geschützten Einzelobjekte sind im Rahmen der nachstehenden Schutzvorschriften und der vom Gemeinderat allenfalls angeordneten Massnahmen zu unterhalten und zu pflegen. Der Gemeinderat ist befugt, im Unterlassungsfall die erforderlichen Pflege- und Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde ersatzweise durchführen zu lassen.
- 3 Der Gemeinderat sorgt, unter Beachtung der nachstehenden allgemeinen Schutzvorschriften sowie der vorhandenen Bestandsaufnahmen, für den angemessenen Schutz der übrigen schützenswerten Objekte, sowie für den ökologischen Ausgleich. Soweit erforderlich trifft er Schutzmassnahmen.

Art. 54

b) Bewilligungs-
und Schadener-
satzpflicht

- 1 Eingriffe in Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Diese kann erteilt werden, wenn der Eingriff für den Erhalt der Objekte notwendig ist oder ein überwiegendes Interesse nachgewiesen wird und das Objekt dadurch nicht nachhaltig und unwiederbringlich geschmälert wird. Der Verursacher hat für Massnahmen zum bestmöglichen Schutz des Lebensraumes, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen.
- 2 Wer ein geschütztes Objekt beschädigt, kann unabhängig von einem Strafverfahren verpflichtet werden:
 - a) die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen;
 - b) angemessenen Ersatz zu leisten, wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist;
 - c) zu Unrecht bezogene Leistungen zurückzuerstatten.

Art. 55

Naturschutzzone

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Erhalt und die Pflege eines Gebietes als Lebensraum einer möglichst vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt. Zudem soll das bestehende Landschaftsbild in seiner Eigenart bewahrt werden. Nutzungen, welche Flora und Fauna beeinträchtigen könnten, sind untersagt.
- 2 Es gelten insbesondere folgende Nutzungsbeschränkungen:
 - a) Verbot von Meliorationen, Nutzungsänderungen und -Intensivierungen;
 - b) Verbot von Bauten und Anlagen;
 - c) Weideverbot;
 - d) Verbot des Ausgrabens und Pflückens von Pflanzen und Pilzen;
 - e) Verbot der Verwendung von Düngemitteln und Giftstoffen;
 - g) Verbot des Betretens ausserhalb der markierten Wege.
- 3 Die Naturschutzgebiete sind, soweit erforderlich, extensiv zu bewirtschaften. Zu diesem Zweck sind das Betreten und das schonende Befahren gestattet. Die Feuchtgebiete sind in der Regel einmal jährlich zwischen anfangs September und Mitte März zu schneiden.
- 4 Der Gemeinderat ist befugt, ausgehend vom Schutzzweck, weitere Pflegemassnahmen anzuordnen und bei besonderen Verhältnissen im Sinne von Art. 54 Abs. 1 Ausnahmen zu gewähren.
- 5 Für die Erschwernisse und die Ertragseinbusse bei naturschutzgerechter Pflege und Nutzung der Naturschutzzone sind Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen auszurichten. Vorhandene kantonale Ansätze und Richtlinien sind für die Festsetzung der Höhe verbindlich. Bewirtschaftungsbeiträge sind mittels Verfügungen, Abgeltungen mittels verwaltungsrechtlichen Verträge festzulegen.
- 6 Sofern dies der Schutzzweck erfordert, sind die Grenzen der Naturschutzzone durch die Gemeinde zu markieren.

Art. 56

Schutzobjekte
a) Hecken,
Feldgehölze,
Bachbestockungen

- 1 Die geschützten Hecken, Feldgehölze und Bachbestockungen sind traditionsgemäss zu unterhalten und regelmässig zu pflegen. Im gleichen Jahr darf höchstens 1/3 der Gesamtlänge eines Heckenbestandes auf den Stock gesetzt werden. Das Versetzen einer Hecke erfordert eine Bewilligung des Gemeinderates, welche das Vorliegen einer Ausnahmesituation im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG / Art. 54 Abs. 1 voraussetzt und mit der Auflage für eine Ersatzpflanzung zu verbinden ist. Die neue Hecke hat mindestens die Ausdehnung der zu ersetzenden aufzuweisen und darf nur aus einheimischen Gehölzen bestehen.
- 2 Die Ausrichtung von finanziellen Leistungen richtet sich nach Art. 58 Abs. 3 dieses Reglements.

Art. 57

b) Felsaufschlüsse,
Findlinge

Geschützte Felsaufschlüsse und Findlinge dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.

B.

Ökologischer Ausgleich und allgemeine Schutzvorschriften

Art. 58

Ökologischer
Ausgleich

- 1 Der Gemeinderat sorgt mit Bewirtschaftungs-, Pflege-, Gestaltungs- und Bepflanzungsmassnahmen sowie anderen Schutzmassnahmen für die Anlegung, den Erhalt und die Erneuerung ökologischer Ausgleichsflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.
- 2 Als ökologische Ausgleichsflächen gelten Landschaftselemente und Lebensräume mit naturnaher und standortgemässer Vegetation wie beispielsweise Bachläufe, Kleingewässer, Uferbestockungen, Waldränder, Hecken, Natursteinmauern, Feldgehölze, Feldobstbäume, Alleen, extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie andere seltene oder bedrohte Lebensgemeinschaften.
- 3 Der Gemeinderat kann Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Dienstbarkeitsverträge ab.

Art. 59

Bachläufe

- 1 Fliessgewässer dürfen nicht überdeckt oder eingedolt werden. Die Erteilung von Ausnahmen durch die nach kantonalem Recht zuständige Behörde richtet sich nach Art. 37 f des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz. Als Fliessgewässer gelten sämtliche natürlich gespiesene Wasserläufe.
- 2 Bachbestockungen sind in ihrem Bestand ungeschmälert zu erhalten. Gestattet ist das periodische, abschnittsweise Zurückschneiden.

Art. 60

Seeufer

- 1 Die Seeufer sind geschützt und, soweit erforderlich, vom Grundeigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Der naturnahe Zustand ist zu erhalten. bzw. nach Möglichkeit wieder herzustellen.
- 2 Veränderungen der Seeufer sind untersagt. Ausnahmen können mit Auflagen erteilt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird oder die Voraussetzungen des § 73 Abs. 1 PBG erfüllt sind.

Art. 61

Feldgehölze,
Feldobstbäume,
Einzelbäume und
Baumgruppen,
Halbtrockenrasen,
Blumenwiesen,
Hecken

- 1 Feldgehölze, Feldobstbäume, markante Einzelbäume und Baumgruppen mit besonderem Situationswert, Bachbestockungen, Halbtrockenrasen und Blumenwiesen sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach Möglichkeit ungeschmälert zu erhalten.
- 2 Hecken sind traditionsgemäss zu unterhalten und zu pflegen. Im gleichen Jahr darf in der Regel höchstens ein Drittel der Gesamtlänge eines Heckenbestandes auf den Stock gesetzt werden. Das Versetzen von Hecken erfordert eine Bewilligung des Gemeinderates, welche eine Ausnahmesituation im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG voraussetzt und mit der Auflage für eine Ersatzpflanzung zu verbinden ist. Die neue Hecke hat mindestens die Ausdehnung der zu ersetzenden aufzuweisen und darf nur aus einheimischen Gehölzarten bestehen.
- 3 Der Gemeinderat trifft, soweit erforderlich, in Anwendung von Art. 53 Abs. 3 Schutzmassnahmen. Vorbehalten bleiben die Schutzvorschriften für Schutzzonen und Schutzobjekte (Art. 55 bis 57).
- 4 Der Gemeinderat kann für den Erhalt und die Erneuerung der in Abs. 1 genannten Objekte Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Verträge ab.

6.

GESTALTUNGSPLAN

Art. 62

- Voraussetzungen
- 1 Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach Art. 8 erreicht wird.
 - 2 Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn:
 - a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen;
 - 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 Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden;
 - e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird;
 - f) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;
 - g) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden;
 - h) ausgewiesene Massnahmen des ökologischen Ausgleichs vorgesehen werden.
 - 3 In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.

Art. 63

Abweichung
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. 62 erfüllt sind, kann der Gemeinderat folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:
 - a) Erhöhung der Überbauungsziffer gemäss Art. 49;
 - b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;
 - c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;
 - d) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung;
- 3 In Gestaltungsplangebieten sind Kinderspielplätze im Umfang von 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Wohnfläche in allen Zonen zu erstellen.

Art. 64

Inhalt des
Gestaltungsplanes

- 1 Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten:
 - a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;
 - b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung;
 - c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten;
 - d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
 - e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
 - f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Grundrissfläche sowie die für das Projekt notwendige Überbauungsziffer;
 - g) Angaben der zu Wohnzwecken genutzter Wohnfläche;
 - h) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 62 nachgewiesen sowie die für Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgezeigt werden.
- 2 Sofern es zur Beurteilung nötig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell etc.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen.
- 3 Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 65

- Änderung und Aufhebung
- 1 Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden.
 - 2 Er kann nach Anhören der Grundeigentümer durch Verfügung des Gemeinderates aufgehoben werden, wenn innert fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde.
 - 3 Die Gemeindeversammlung kann beim Erlass oder bei Änderung des Zonenplanes die Aufhebung von Gestaltungsplänen beschliessen, sofern dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird.

7.

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Art. 66

- Anforderungen
- 1 Die im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonen sind ganz oder teilweise für den sozialen Wohnungsbau bestimmt. Der Anteil ist im Zonenplan bezeichnet.
 - 2 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus zu erbringen.
 - 3 Die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus sind erfüllt, wenn sich der Bauherr zur Einhaltung der Vorschriften des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) vom 4. Oktober 1974 verpflichtet. Der Gemeinderat kann andere Finanzierungsmodelle bewilligen, sofern diese eine dem WEG gleichwertige Verbilligung gewährleisten.
 - 4 Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau mit entsprechendem Zweckänderungsverbot als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken lassen.

8. BAUVERPFLICHTUNG

Art. 67

- | | | |
|------------------|---|---|
| Bauverpflichtung | 1 | Die im Zonenplan speziell bezeichneten Zonen sind einer Bauverpflichtung unterstellt. |
| | 2 | Bei den von der Bauverpflichtung betroffenen Grundstücken muss innert 8 Jahren seit Inkrafttreten des Zonenplanes massgeblich mit der Feinerschliessung und Überbauung begonnen werden. Diese Frist kann aus wichtigen Gründen erstreckt werden. |
| | 3 | Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, steht der Gemeinde am Grundstück oder dem unüberbauten Teil davon ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Ablaufs der Baupflicht zu, sofern der Eigentümer keinen begründeten Eigenbedarf nachweist. Die Gemeinde überführt solche Grundstücke unter Auferlegung einer privaten Baupflicht in privates Eigentum; sie berücksichtigt dabei vorab Eigennutzer und achtet auf eine flächensparende Nutzung. |

9. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Art. 68 [§ 75 PBG]

- | | | |
|---------------------|---|---|
| Bewilligungspflicht | 1 | Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet, abgebrochen oder geändert werden. |
| | 2 | Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben gilt die Meldepflicht. |
| Meldepflicht | 3 | Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmbewilligungen notwendig sind (zum Beispiel die Fassadenfarbgestaltung). |
| | 4 | Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zu öffentlichen Auflagen und zur Erstellung eines Baugespannes entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an. |

Nicht
bewilligungs- und
meldepflichtige
Bauvorhaben

Art. 69

Weder bewilligungs- noch meldepflichtig sind:

- 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) Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, sofern das äussere Erscheinungsbild nicht verändert wird;
- d) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
- 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 1.20 m.

Art. 70

Verfahren

a) Baugesuch

- 1 Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in der jeweils erforderlichen Anzahl Ausführungen beim Gemeinderat einzureichen:
 - a) aktueller Grundbuchauszug und Nachweis der Bauberechtigung;
 - b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt mit Meereshöhe;
 - c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Masse und Angaben;
 - d) 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;
 - e) Kanalisations-/Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen;
 - f) detaillierte Berechnung der Überbauungsziffer und der zu Wohnzwecken genutzten Wohnfläche, soweit dies erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts nach SIA. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein;
 - g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;
 - h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
 - i) besondere Gesuchsunterlagen für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, Schutzräume, Garagenbetriebe, Tankanlagen usw. zu Händen kantonalen und eidgenössischer Amtsstellen;
 - j) Formular Baugesuch der Gemeinde Lauerz;

- k) Bewilligung der zuständigen Wasserversorgungs-Genossenschaft.
- l) wärmetechnischer Nachweis (Energienachweis)
- 2 Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.
- 3 Der Gemeinderat 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 Baugesuches notwendig erscheint.
- 4 Das Baugesuch und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen.

Art. 71

b) Auflage und Publikation

- 1 Der Gemeinderat legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Er gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt.
- 2 Auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuches hin ist ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage insbesondere der Gebäude- und Firsthöhen aufzeigt.
- 3 Das Baugespann muss bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen gelassen werden. Wenn es der Stand des Verfahrens erlaubt, kann der Gemeinderat eine vorzeitige Beseitigung gestatten.
- 4 Nach der rechtskräftigen Erledigung ist das Baugespann innerhalb von 20 Tagen zu entfernen.

Art. 72

Baukontrolle

- 1 Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Er lässt insbesondere kontrollieren:
 - a) die Erstellung des Baugespannes und Schnurgerüstes;
 - b) die notwendigen Höhenfixpunkte;
 - c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und Anlagen vor dem Eindecken;
 - d) die Fertigstellung der Baute vor dem Bezug.
- 2 Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan rechtzeitig mit der Meldekarte anzuzeigen.
Wird die Meldung für die Kanalisationsabnahme gemäss Art. 72 Abs.1 lit. c unterlassen oder verspätet eingereicht, kann der Hausanschluss mittels Kanalfernsehen auf Kosten der Bauherrschaft geprüft werden.
- 3 Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme sind in einem Protokoll festzuhalten. Es ist jeweils auch die Einhaltung kantonaler Bewilligungen zu prüfen. Abweichungen sind der zuständigen kantonalen Instanz zu melden.
- 4 Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

Art. 73

Bauvollendung

- 1 Der Gemeinderat ist befugt, bei unvollendeten Bauten Frist zu deren Fertigstellung anzusetzen.
- 2 Die Aufforderung kann, je nach Stand der Arbeiten und den sonstigen Umständen, mit der Androhung verbunden werden, dass bei Säumnis auf Kosten des Pflichtigen
 - a) die Fertigstellung durch Ersatzvornahme erfolgt;
 - b) die Bauarbeiten soweit durch die Gemeinde angeordnet werden, als es die Sicherheit von Personen und Sachen oder die Anliegen des Ortsbildschutzes erfordern;
 - c) die bereits erstellten Bauteile, eventuell durch Ersatzvornahme, eingeebnet und das Gelände in ordentlichen Zustand gebracht wird.

Art. 74

Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt für die Tätigkeiten im Bauwesen Gebühren.
- 2 Er erlässt hierfür eine Gebührenordnung.

10.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 75

Strafbestimmungen

- 1 Widerhandlungen gegen dieses Baureglement und das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die gestützt darauf erlassenen weiteren Vorschriften werden nach den Vorschriften der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz mit einer Busse bestraft.

Art. 76

Inkrafttreten

- 1 Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.

Art. 77

Aufhebung
früheren Rechts

Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:
- das Baureglement vom 31. August 2010, RRB 860