

## **Beschluss Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2014**

### **BAUORDNUNG (BO)**

**40.11**

(vom 5. Juni 2014)

Die Einwohnergemeindeversammlung Altdorf

gestützt auf Artikel 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 13. Juni 2010 (PBG)<sup>1</sup> und auf Artikel 106 und Artikel 110 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Uri<sup>2</sup>,

beschliesst:

#### 1. Titel: **ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT**

##### **Artikel 1** Zweck und Geltungsbereich

<sup>1</sup>Die BO regelt die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Altdorf. Sie führt das PBG aus.

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

##### **Artikel 2** Tabellen

Die Tabellen in Anhang 1 und in Anhang 2 sind Bestandteil der BO.

##### **Artikel 3** Vorbehaltenes Recht

<sup>1</sup>Die Vorschriften des Bundes und des Kantons sowie besondere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

---

<sup>1</sup> RB 40.1111

<sup>2</sup> RB 1.1101

<sup>2</sup>Namentlich vorbehalten bleiben:

- a) die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB);
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH);
- c) das PBG;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG<sup>3</sup>.

## 2. Titel:       **ORGANISATION**

### **Artikel 4**     Gemeindeversammlung

<sup>1</sup>Die Gemeindeversammlung erfüllt die Aufgaben, die ihr die Kantonsverfassung und das PBG übertragen.

<sup>2</sup>Sie erlässt insbesondere die BO und genehmigt den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.

### **Artikel 5**     Gemeinderat

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

### **Artikel 6**     Baukommission

#### a) Zusammensetzung und Wahl

<sup>1</sup>Die Baukommission besteht aus dem Präsidium und vier Mitgliedern.

<sup>2</sup>Die Gemeindeversammlung wählt das Präsidium und die Mitglieder für die Amtsdauer von zwei Jahren.

<sup>3</sup>Der Leiter oder die Leiterin der Bauabteilung der Gemeinde nimmt an den Sitzungen der Baukommission mit beratender Stimme teil.

<sup>4</sup>Die Bauabteilung führt das Sekretariat. Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.

---

<sup>3</sup> RB 40.1115

## **Artikel 7**    b) Aufgaben

<sup>1</sup>Die Baukommission vollzieht das übergeordnete und das gemeindliche Bau- und Planungsrecht, soweit nicht ausdrücklich eine andere Behörde zuständig ist.

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

<sup>3</sup>Die Baukommission erteilt Reklamebewilligungen nach der kantonalen Reklameverordnung<sup>4</sup>.

### 3. Titel:        **NUTZUNGSPLAN**

#### 1. Kapitel:    **Zonenarten**

## **Artikel 8**    Gliederung des Gemeindegebiets

<sup>1</sup>Das Gemeindegebiet gliedert sich in Bauzonen und in Nichtbauzonen. Hinzu kommen weitere Zonen im Sinne von Artikel 21 Absatz 3 PBG.

<sup>2</sup>Das Gemeindegebiet wird auf vier Nutzungsplänen dargestellt:

- Nutzungsplan Siedlung Talboden;
- Nutzungsplan Siedlung Eggberge;
- Nutzungsplan Kernzonen;
- Nutzungsplan Landschaft.

#### 2. Kapitel:    **Bauzonen**

## **Artikel 9**    Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzonen (K1 bis K4)
- b) Wohnzonen (W2 bis W4)
- c) Wohnzone Eggberge (WE)
- d) Wohnzone im Landschaftsgebiet (WL)

---

<sup>4</sup> RB 70.1411

- e) Wohn- und Gewerbebezonen (WG2 bis WG4)
- f) Wohn- und Gewerbezone Eggberge (WGE)
- g) Bahnhofzone (BZ)
- h) Gewerbezone (GE);
- i) Industriezonen (I1 und I2);
- j) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- k) Freihaltezone (FZ);
- l) Verkehrsflächen (VF).

## 1. Abschnitt: **Kernzonen**

### 1. Unterabschnitt: Allgemeine Bestimmungen

#### **Artikel 10** Zweck

Die Kernzonen dienen dem Zweck, die Zentrumsfunktion eines Ortsteils zu erhalten, auszubauen oder neu zu schaffen. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten.

#### **Artikel 11** Kernzonen 1 bis 4

Die Kernzone wird unterteilt in die Kernzonen 1, 2, 3 und 4, die im Nutzungsplan Kernzonen dargestellt werden. Bedeutende Bauten werden im Kernzonenplan als solche bezeichnet (Bautypen A, B und C).

#### **Artikel 12** Gestaltung

<sup>1</sup>An Bauten in den Kernzonen werden erhöhte städtebauliche und gestalterische Anforderungen gestellt.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Gesamtbild einzufügen. Dabei ist eine passende Verbindung zwischen ortstypischer und zeitgemässer Architektur zu wählen.

<sup>3</sup>Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Gesamtbild passt, kann die Baukommission auf Kosten der Bauherrschaft Gutachten einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen. Die betroffene Bauherrschaft ist vorgängig anzuhören.

<sup>4</sup>Technische An- und Aufbauten dürfen das Orts- und Quartierbild nicht stören.

### **Artikel 13** Grenzabstände

Am Rande der Kernzonen gelten gegenüber der angrenzenden Zone die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zone.

### **Artikel 14** Abbruch

Der Abbruch eines Gebäudes ist nur zulässig, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue Bebauung vorliegt oder wenn die Baukommission feststellt, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

### **Artikel 15** Nutzung

<sup>1</sup>Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig.

<sup>2</sup>In den Obergeschossen sind insgesamt mindestens 30% der anrechenbaren Flächen zu Wohnzwecken oder für Hotelzimmer zu nutzen.

### **Artikel 16** Erhaltenswerte Bauten (Bautyp A)

<sup>1</sup>Im Kernzonenplan als Bautyp A bezeichnete Gebäude sind in ihrer Substanz und äusseren Erscheinung zu erhalten.

<sup>2</sup>Geringe Veränderungen in der kubischen Gestaltung und den Detailausbildungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild erreicht wird und/oder wohngyienische Mängel behoben werden.

<sup>3</sup>Veränderungen an der Substanz sind nur gestattet, soweit Konstruktion und Grundriss keine zeitgemässe, zweckmässige Nutzung mehr zulassen.

#### **Artikel 17** Wichtige Bauten (Bautyp B)

<sup>1</sup>Im Kernzonenplan als Bautyp B bezeichnete Gebäude sind möglichst weitgehend zu erhalten.

<sup>2</sup>Sie können ganz oder teilweise ersetzt werden, wenn eine Erhaltung unzweckmässig und unzumutbar ist. Ein Ersatzbau muss gestalterisch eine mindestens gleichwertige Lösung ergeben.

#### **Artikel 18** Weitere Bauten (Bautyp C)

<sup>1</sup>Im Kernzonenplan als Bautyp C bezeichnete Gebäude sind in Ort und Stellung wichtig für das Gesamtbild des Ortskerns. Diese Bauten dürfen grundsätzlich nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.

<sup>2</sup>Bauliche Erweiterungen sind möglich, wenn die Fassadenhöhe nicht wesentlich erhöht wird und der Neu- oder Anbau volumenmässig und gestalterisch sich harmonisch in das Gesamtbild eingliedert.

#### **Artikel 19** Plätze, Höfe

<sup>1</sup>Zusammenhängende Höfe und Freiflächen sind grundsätzlich zu erhalten.

<sup>2</sup>Für zum Strassenraum geöffnete Plätze und Wege kann die Baukommission im Rahmen von Baubewilligungen Massnahmen zur einheitlichen Gestaltung des Bodenbelages und der Bepflanzung verlangen.

<sup>3</sup>Innenhöfe sind als privat nutzbare Bereiche zu gestalten. Parkierungsflächen sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur in geringer Zahl und nur am Rande von Freiflächen gestattet werden.

## **Artikel 20** Reklamen

<sup>1</sup>In der Kernzone ist bei der Bewilligung von Reklamen besondere Zurückhaltung zu üben. Reklamen dürfen nicht störend wirken und das Strassenbild nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup>Es gelten folgende Grundsätze

- a) Es sind hinterleuchtete oder angeleuchtete Reklameschriften oder Firmenzeichen in angemessener Grösse zu verwenden;
- b) Die Beschriftungen sind in Einzelbuchstaben auszuführen (keine Tafeln, keine Leuchtkästen);
- c) Reklamen, die durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken, sind nicht zulässig;
- d) Vorspringende und auskragende Reklamen dürfen maximal 20 cm ab der Fassade herausragen;
- e) Reklamen dürfen nur bis zur Unterkante der Fensterbänke des ersten Obergeschosses angebracht werden;
- f) Unbeleuchtete Tafeln, die auf Tätigkeiten im Gebäude hinweisen, sind bis 0.15 m<sup>2</sup> Grösse zulässig.

2. Unterabschnitt: Kernzone 1 (K1)

## **Artikel 21** Zweck

In der Kernzone 1 ist das Ortsbild möglichst weitgehend und unverändert zu erhalten.

## **Artikel 22** Bauweise und Nutzung

<sup>1</sup>In der Kernzone 1 gilt die geschlossene Bauweise; es ist kein Grenzabstand einzuhalten.

<sup>2</sup>Entlang öffentlicher Strassen und Plätze dürfen im Erdgeschoss nur zentrumsbildende Nutzungen vorgesehen werden, die den Dorfkern beleben.

<sup>3</sup>Der Charakter des öffentlichen Strassen-, Gassen- und Platzraumes muss erhalten bleiben.

## **Artikel 23** Traufhöhe

<sup>1</sup>Bei Neu- und Umbauten richtet sich die Traufhöhe nach den mittleren Traufhöhen der Nachbarbauten.

<sup>2</sup>Bei der Festlegung der Geschosshöhe darf die mittlere Traufhöhe gemäss Abs. 1 nicht überschritten werden.

## **Artikel 24** Dachform

<sup>1</sup>Dachneigung, Dachform und Material müssen sich in das vorhandene Gesamtbild einfügen.

<sup>2</sup>Für untergeordnete Gebäudeteile können Flachdächer bewilligt werden.

## **Artikel 25** Dachaufbauten, Dacheinschnitte

<sup>1</sup>Dachaufbauten und Dacheinschnitte können bei guter architektonischer Gestaltung bewilligt werden. Sie dürfen insgesamt  $\frac{2}{5}$  der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

<sup>2</sup>Kleine Dachflächenfenster sind in geringer Zahl gestattet. Sie dürfen nicht störend wirken.



## **Artikel 26** Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet.

### 3. Unterabschnitt: Kernzone 2 (K2)

## **Artikel 27** Zweck

Die Kernzone 2 dient der Erhaltung von schutzwürdigen Gesamtanlagen (Bauten, Garten- und Parkanlagen, Mauern, usw.).

## **Artikel 28** Ersatzbauten

<sup>1</sup>Ersatzbauten sind nur gestattet, wenn es sich nicht um erhaltenswerte Bauten (Bau-  
typ A) handelt. Ersatzbauten dürfen in Grösse und Ausnützung nicht wesentlich von  
den bestehenden Bauten abweichen.

<sup>2</sup>Dachneigung, Dachform und Material müssen sich in das vorhandene Gesamtbild  
einfügen. Für untergeordnete Gebäudeteile können Flachdächer bewilligt werden.

## **Artikel 29** zusätzliche Neubauten

<sup>1</sup>Die im Kernzonenplan im Kreissignet enthaltene Ziffer bezeichnet die für zusätzliche  
Neubauten maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup>Die Fassadenhöhe muss unter der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen.

<sup>3</sup>Attikageschosse und Giebeldächer sind nicht zulässig.

## **Artikel 30** An- und Kleinstbauten

Neue offene An- und Kleinstbauten sind zulässig. Anbauten dürfen nicht als Autoun-  
terstände genutzt werden. Kleinbauten sind nicht zulässig.

## **Artikel 31**    Abstellflächen

Abstellflächen dürfen Garten- und Parkanlagen nicht beeinträchtigen.

### 4. Unterabschnitt: Kernzone 3 (K3)

## **Artikel 32**    Zweck

<sup>1</sup>Die Kernzone 3 dient vor allem der Erweiterung des Dorfkerns mit gemischten Nutzungen.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen, die an die Kernzonen 1 und 2 angrenzen, sind besonders sorgfältig in die gewachsenen Strukturen einzugliedern.

## **Artikel 33**    Dachform

Flachdächer sind zulässig, wenn sie vom Gesamtbild her nicht störend wirken.

## **Artikel 34**    Quartierrichtplan

<sup>1</sup>Für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebiete erlässt der Gemeinderat nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer einen Quartierrichtplan.

<sup>2</sup>Der Quartierrichtplan ist behördenverbindlich.

<sup>3</sup>Der Quartierrichtplan zeigt unter Beachtung der Grundsätze und Zielsetzungen der Kernzonen und mit Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete die Erschliessung, die öffentlich zugänglichen Verbindungen, die Baubereiche und die Freiflächen auf. Eine etappen- und parzellenweise Realisierung ist aufzuzeigen.

<sup>4</sup>Widerspricht ein Baugesuch dem Quartierrichtplan in wesentlichen Punkten oder wird damit dessen Realisierung verunmöglicht, kann der Gemeinderat eine Bausperre verfügen und einen Quartierplan oder einen Quartiergestaltungsplan erlassen.

## 5. Unterabschnitt: Kernzone 4 (K4)

### **Artikel 35** Zweck

Die Kernzone 4 bezweckt die sorgfältige Einordnung von Neubauten in eine landschaftlich und ortsbildplanerisch anspruchsvolle, exponierte Fläche.

### **Artikel 36** Planung

<sup>1</sup>Für die Kernzone 4 ist ein Quartierrichtplan im Sinne von Artikel 34 zu erstellen.

<sup>2</sup>Überbauungen sind nur aufgrund eines Quartiergestaltungsplans möglich.

### **Artikel 37** Dachform

Flachdächer sind zulässig, wenn sie vom Gesamtbild her nicht störend wirken.

### **Artikel 38** Ausnützung

<sup>1</sup>Je nach Topographie und Lage sind 2 bis 3 Vollgeschosse gestattet.

<sup>2</sup>Die maximal mögliche Ausnützung von 0.3 kann überschritten werden, wenn ein Quartiergestaltungsplan vorliegt, der aufgrund eines Studienauftrages oder eines Architekturwettbewerbes gemäss SIA-Normen festgelegt wurde.

## 2. Abschnitt: **Wohnzonen**

### **Artikel 39** Wohnzone (W2 bis W4)

<sup>1</sup>Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

<sup>2</sup>Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

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

#### **Artikel 40** Wohnzone Eggberge (WE)

In der Wohnzone Eggberge sind ausschliesslich Wohnbauten gestattet.

#### **Artikel 41** Wohnzone im Landschaftsgebiet (WL)

In der Wohnzone im Landschaftsgebiet ist der Bestand der bestehenden Bauten gewährleistet. Ersatzbauten im gleichen Umfang sind möglich.

### 3. Abschnitt: **Wohn- und Gewerbebezonen**

#### **Artikel 42** Wohn- und Gewerbebezonen (WG2 bis WG4)

<sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup>Es gelten die Bauvorschriften der jeweils zugrunde liegenden Wohnzonen W2, W3 oder W4.

<sup>3</sup>Die Zahlen WG2 bis WG4 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

<sup>4</sup>In der Wohn- und Gewerbezone WG4 sind mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.

#### **Artikel 43** Wohn- und Gewerbezone Eggberge (WGE)

<sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone Eggberge sind neben Wohnbauten dem Tourismus dienende Bauten und Anlagen und Bauten für öffentliche Zwecke zulässig.

<sup>2</sup>Es gelten die besonderen Bauvorschriften Eggberge.

#### 4. Abschnitt: **Bahnhofzone**

##### **Artikel 44** Bahnhofzone (BZ)

<sup>1</sup>Die Bahnhofzone BZ dient der baulichen Entwicklung der Umgebung des Bahnhofs Altdorf. Sie bezweckt die Schaffung eines qualitativ hochstehenden regionalen Zentrums für Dienstleistungen und Wohnen. In der Bahnhofzone sind auch Verkehrsinfrastrukturen wie Busbahnhof, Park-and-ride-Anlagen, Gleisanlagen und die Erschliessung des Bahnhofs zulässig.

<sup>2</sup>Gestattet sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, wie, Läden, Praxen, Ateliers, Restaurants, Hotels, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungsbauten und Wohnungen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Die Erdgeschosse sind gewerblicher, vorab publikumswirksamer, Nutzung vorbehalten. Nicht auf die Strassen orientierte Wohnungen sind auch im Erdgeschoss zulässig.

<sup>3</sup>In der Bahnhofzone sind mindestens 30% für Gewerbe und Dienstleistungen zu nutzen.

<sup>4</sup>Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone ist ab 13 m Fassadenhöhe der gesetzliche Grenzabstand angemessen zu vergrössern.

<sup>5</sup>Der Gemeinderat erarbeitet einen Quartierrichtplan im Sinne von Artikel 34 dieser Bauordnung.

<sup>6</sup>Bestehende, rechtmässig erstellte Wohnbauten, die nicht den Zonenbestimmungen der Bahnhofzone entsprechen, dürfen bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften unterhalten, teilweise erneuert und angemessen erweitert werden.

## 5. Abschnitt: **Gewerbezone**

### **Artikel 45** Gewerbezone (GE)

<sup>1</sup>In der Gewerbezone sind Betriebe sowie dazugehörige Bauten und Anlagen zulässig. Der Gemeinderat kann mit Quartierplänen oder Quartiergestaltungsplänen bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausschliessen oder begrenzen.

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

## 6. Abschnitt: **Industriezone**

### **Artikel 46** Industriezone 1 (I1)

<sup>1</sup>In der Industriezone 1 sind industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichen Immissionen oder grösseren Baumassen zulässig. Der Gemeinderat kann mit Quartierplänen oder Quartiergestaltungsplänen bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausschliessen oder begrenzen.

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

### **Artikel 47** Industriezone 2 (I2)

<sup>1</sup>Die Industriezone 2 ist für industrielle und gewerbliche Betriebe sowie für Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung bestimmt. Betriebe mit hohem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz und Betriebe mit grossen Emissionen sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind namentlich:

- a) Energieversorgung
  - Kehrichtverbrennungsanlage
- b) Holzindustrie
  - Rundholzlager
  - Sägereibetrieb
- c) Logistik und Landverkehr

- Lagerhallen ohne angegliederte Produktion
- Materialdepot und Maschinenpark für Bauunternehmung
- Kies-, Beton- und Asphaltaufbereitungsanlagen
- Baunebenbetriebe mit grossem Aussenlager
- Baustoffhandel mit grossen Aussenlagern
- d) Autogewerbe
  - Autohandel, Neuwagen, Occasionen
  - Autorecycling
- e) Verkehrsintensive Einrichtungen ( ausser Park-and-ride-Anlagen)
  - Freizeit- und Einkaufszentren mit mehr als 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder mehr als 300 Parkplätzen
  - Einrichtungen, die an hundert Tagen pro Jahr mehr als 1500 Fahrten pro Tag erzeugen.

<sup>2</sup>Bei Planung, Bau und Betrieb der Bauten und Anlagen sind die besonderen Anforderungen und Auflagen des Hochwasserschutzes (Überlastkorridor) zu berücksichtigen.

<sup>3</sup>Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

## 7. Abschnitt: **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

### **Artikel 48** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

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

<sup>2</sup>Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Kirchen, Klöster, Friedhöfe, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie öffentliche Sport- und Erholungsanlagen.

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

## 8. Abschnitt: **Freihaltezone**

### **Artikel 49** Freihaltezone (FZ)

<sup>1</sup>Die Freihaltezone umfasst Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und von Aussichtsanlagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.

<sup>2</sup>Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Bewirtschaftung der Freiflächen dienen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

<sup>3</sup>Wichtige Landschaftselemente wie Bäume, Baumgruppen, Hecken, Reben, Mauern usw. sind zu erhalten.

## 9. Abschnitt: **Verkehrsflächen**

### **Artikel 50** Verkehrsflächen (VF)

<sup>1</sup>Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen, Bahnstationen ohne Fremdnutzungen und dergleichen sind im Nutzungsplan als Verkehrsflächen zu bezeichnen.

<sup>2</sup>Verkehrsflächen nach Absatz 1 sind für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.

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

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

## 3. Kapitel: **Nichtbauzonen**

### **Artikel 51** Nichtbauzonen

Als Nichtbauzonen gelten:

- a) Landwirtschaftszone (L);



b) Reservezone (RZ);

#### **Artikel 52** Landwirtschaftszone (L)

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone verfolgt den Zweck, den das Bundesrecht ihr zuordnet.

<sup>2</sup>Das Bundesrecht bestimmt, welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zulässig sind.

#### **Artikel 53** Reservezone (RZ)

<sup>1</sup>Die Reservezone umfasst das Gebiet ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen:

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

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

### 4. Kapitel: **Weitere Zonen**

#### **Artikel 54** Arten

<sup>1</sup>Weitere Zonen sind:

- a) Schutzzonen;
- b) Zone für Wintersport;
- c) Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht;
- d) Gefahrenzone;
- e) Gewässerraumzone.

#### **Artikel 55** Gewässerraumzone

Die Gewässerraumzone ist im Nutzungsplan entweder als eigenständige Zone oder als überlagernde Zone ausgeschieden.

## 1. Abschnitt: **Schutzzonen**

### **Artikel 56** Grundsatz

<sup>1</sup>Schutzzonen dienen dem Schutz von:

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

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

<sup>3</sup>Rechtskräftige nationale und regionale Natur- und Landschaftsschutzzonen, für die der Bund bzw. der Kanton zuständig ist, werden im Nutzungsplan zur Information aufgeführt.

### **Artikel 57** lokale Naturschutzzone (NSlü)

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

<sup>2</sup>Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ohne Intensivierungsmassnahmen (zusätzliche Düngung) ist zulässig.

<sup>3</sup>Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen, Materialabbau und dergleichen), Entwässerungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen, die Aufforstung sowie das Erstellen von Drainagen in Feuchtgebieten sind nicht zulässig.

<sup>4</sup>Notwendige Infrastrukturanlagen sind zulässig, sofern sie dem Schutzziel der Zone nicht widersprechen.

## **Artikel 58** lokale Landschaftsschutzzone (LSlÜ)

<sup>1</sup>In der lokalen Landschaftsschutzzone sind Elemente, die den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägen, in ihrem Bestand zu erhalten. Dazu gehören namentlich Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe usw. Veränderungen von Geländeformen und Bachläufen sind nur mit Zustimmung der Baukommission gestattet.

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

<sup>3</sup>Im übrigen sind Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung, gemessen am Schutzziel, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup>Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

## **Artikel 59** Bäume

<sup>1</sup>Der Baumbestand in der Gemeinde ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, des ökologischen Ausgleichs und der Wohnlichkeit zu erhalten und zu fördern.

<sup>2</sup>Um den Zweck nach Absatz 1 zu erreichen, erlässt der Gemeinderat einen Baumschutzplan, der die betroffenen Gebiete klar bezeichnet. Das Verfahren richtet sich nach Artikel 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz.

### **Übergangsbestimmung**

Der „Plan Schutzobjekte Bäume“, den die Gemeindeversammlung Altdorf am 21. November 2002 erlassen und der Regierungsrat am 8. Juli 2003 genehmigt hat, gilt als rechtskräftiger Baumschutzplan im Sinne dieser Bestimmung.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat regelt das Nähere in einem Reglement.

## **Artikel 60** Gassen und Mauern

<sup>1</sup>Die historischen Strassen und Wege sind in ihren baulichen und gestalteten Eigenarten zu erhalten (Gassencharakter).

<sup>2</sup>Um den Zweck nach Absatz 1 zu erreichen, erlässt der Gemeinderat einen Mauer- und Gassenschutz-Plan, der die betroffenen Gebiete klar bezeichnet. Das Verfahren richtet sich nach Artikel 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz.

### **Übergangsbestimmung**

Der „Plan Schutzobjekte Mauern“, den die Gemeindeversammlung Altdorf am 21. November 2002 erlassen und der Regierungsrat am 8. Juli 2003 genehmigt hat, gilt als rechtskräftiger Mauer- und Gassenschutzplan im Sinne dieser Bestimmung.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat regelt das Nähere in einem Reglement.

<sup>4</sup>Schutzobjekte mit regionaler oder nationaler Bedeutung sind nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz zu beurteilen.

## **2. Abschnitt: Zone für Wintersport**

### **Artikel 61** Zone für Wintersport (WS)

<sup>1</sup>Die Zone für Wintersport bezweckt, Skisportaktivitäten, namentlich Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittenbahnen, zu sichern und offen zu halten.

<sup>2</sup>Die Zone für Wintersport ist anderen Nutzungen überlagert. Sie darf von allen Personen zur Ausübung der Wintersportarten benutzt werden.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Einfriedungen und Pflanzungen, die den Wintersport beeinträchtigen oder die Pistenfahrzeuge behindern, sind nicht gestattet. Im Winter sind Einfriedungen zu entfernen oder umzulegen.

<sup>4</sup>Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

### 3. Abschnitt: **Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht**

#### **Artikel 62** Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGPP)

<sup>1</sup>Als Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht gelten zusammenhängende Teilgebiete, deren Überbauung und Erschliessung der Landschaft oder der Siedlung besonders angepasst werden sollen oder die für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (Ortskerne, grössere Neubaugebiete).

<sup>2</sup>In solchen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Quartier- oder Quartiergestaltungsplan erstellt werden.

<sup>3</sup>Voraussetzung für den Erlass eines Quartier- oder Quartiergestaltungsplans ist eine zusammenhängende Landfläche von mindestens 5'000 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup>In der Zone W2 beträgt die erforderliche minimale Fläche für den Erlass eines Quartier- oder Quartiergestaltungsplans 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup>Die Ausnützungsziffer wird, sofern im Quartiergestaltungsplan nicht anders bestimmt, für das ganze erfasste Gebiet gesamthaft berechnet.

### 4. Abschnitt: **Gefahrenzone**

#### **Artikel 63** Gefahrenzone (GZ)

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

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

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

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

<sup>5</sup>Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

## 5. Abschnitt: **Gewässerraumzone**

### **Artikel 64** Gewässerraumzone

Für die Gewässerraumzone gelten die Bestimmungen des Bundesrechts und des Reglements zum PBG<sup>5</sup>.

## 5. Kapitel: **Lärm**

### **Artikel 65** Lärmschutzvorbehalt

<sup>1</sup>Die im Nutzungsplan speziell bezeichneten Gebiete mit Lärmschutzvorbehalt sind nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont und/oder erschlossen worden. Diese Gebiete gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung.

<sup>2</sup>Im Rahmen des Quartiergestaltungsplan- respektive des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird.

### **Artikel 66** Empfindlichkeitsstufen ES

Der Nutzungsplan bestimmt für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung<sup>6</sup>. Diese Zuordnung ist im Anhang enthalten.

---

<sup>5</sup> RB 40.1115

#### 4. Titel: **WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND ERSCHLIESSUNG**

##### 1. Kapitel: **Hinweis auf das kantonale Recht**

###### **Artikel 67** Hinweis auf das PBG

Folgende Regelungsbereiche richten sich nach den Bestimmungen des PBG:

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

##### 2. Kapitel: **Ergänzende Vorschriften zum Erlass von Quartiergestaltungsplänen**

###### **Artikel 68** Modell

Die Quartiergestaltung ist in einem Modell darzustellen.

###### **Artikel 69** Besondere Anforderungen

Bei der Beurteilung, ob ein Quartiergestaltungsplan eine besonders gute Gesamtüberbauung ermöglicht, sind namentlich folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Einordnung in bestehende Bau-, Nutzungs- und Erschliessungsstruktur;
- Eingliederung ins Dorfbild und Beziehung zur landschaftlichen Umgebung;
- etappenweise Realisierung;
- kubische Gliederung;
- Licht- und Besonnungsverhältnisse;
- Grösse, Lage und Zweckbestimmung der Freifläche, insbesondere hinreichende Kinderspielplätze;
- Umgebungsgestaltung, Pflanzen und Bäume;
- zweckmässige Erschliessung und gute Parkierungs- und Verkehrslösungen;

---

<sup>6</sup> LSV; SR 814.41

- Ver- und Entsorgungsanlagen;
- Erhöhte Anforderungen an die energetische Bauweise.

5. Titel: **ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Kapitel: **Kantonale Bauvorschriften**

**Artikel 70** Hinweis auf das PBG

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

2. Kapitel: **Ergänzende Bauvorschriften der Gemeinde**

1. Abschnitt:

**Artikel 71** Grenz- und Gebäudeabstand

Der Grenz- und der Gebäudeabstand richten sich nach dem Reglement zum PBG und nach den Tabellen 1 und 2 im Anhang.

**Artikel 72** Abstandsvorschriften

Abstandsvorschriften gegenüber Fliessgewässern, öffentlichen Verkehrsflächen, Waldrändern oder Seeufern richten sich nach Artikel 91 ff. PBG und nach dem Reglement des Regierungsrats dazu.

**Artikel 73** Baubegriffe und Messweisen

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



## **Artikel 74** Stand der Technik

<sup>1</sup>Wo das PBG auf den Stand der Technik verweist, hat sich die Baukommission bei ihren Entscheidungen an den Regeln der Baukunde, den einschlägigen Normen der Fachverbände sowie den Richtlinien und Empfehlungen anerkannter Verbände zu orientieren.

<sup>2</sup>Das gilt insbesondere für der Sicherheit dienende Vorkehrungen.

## 2. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

### **Artikel 75** Gebäudelänge, Fassadenhöhe und Geschosszahl

<sup>1</sup>Die zulässige Fassadenhöhe und die zulässige Anzahl Vollgeschosse werden im Anhang für jede Zone gesondert festgelegt.

<sup>2</sup>Es wird keine maximale Gebäudelänge festgelegt.

### **Artikel 76** Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

<sup>1</sup>Ein Mehrlängenzuschlag wird nicht berechnet.

<sup>2</sup>Der Mehrhöhenzuschlag richtet sich nach Artikel 8 Reglement zum PBG.

### **Artikel 77** Attikageschoss

<sup>1</sup>Attikageschosse sind nur mit Flachdach gestattet.

<sup>2</sup>Die Geschossfläche eines Attikageschosses darf maximal 60% der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Gedeckte Aussenbereiche ab 1.50 m Dachvorsprung werden der Geschossfläche angerechnet.

<sup>3</sup>Auf den Seiten, wo das Attikageschoss über mehr als  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge weniger als 3 m zurückversetzt ist, erhöht sich der gesetzliche Grenzabstand um 1 m.

## **Artikel 78** Vorspringende Gebäudeteile

In den gesetzlichen Strassenabstand vorspringende Gebäudeteile müssen über Strassen und Plätzen eine lichte Durchgangshöhe von 4.5 m, über Trottoirs eine solche von 2.7 m einhalten.

## **Artikel 79** Dachaufbauten

Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und dergleichen dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als  $\frac{2}{5}$  der zugeordneten Gebäudelänge betragen.

## **Artikel 80** Minimale Baumasse und Einrichtungen

<sup>1</sup>Die lichte Raumhöhe in Wohn- und Arbeitsräumen muss mindestens 2,30 m betragen. In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.

<sup>2</sup>Die Bodenfläche von Wohn- und Arbeitsräumen muss mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen. Küchen, Badezimmer und Toiletten sind ausgenommen.

<sup>3</sup>Fensterflächen (Rohlichtmasse) haben mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche zu betragen. Küchen, Badezimmer und Toiletten sind ausgenommen.

<sup>4</sup>Treppenläufe, Korridore, Laubengänge und dergleichen müssen bei wohnungsinternen Verbindungen mindestens 0.9 m breit sein. Erschliessen sie mehr als eine Wohnung, müssen sie mindestens 1,20 m breit sein.

<sup>5</sup>Es sind wohnungszugehörige Nebenräume wie Estrich-, Keller-, Abstellräume von mindestens 8 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen, bei Wohnungen ab 4 Zimmern mindestens 10 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup>Bei Um- und Ausbauten legt die Baukommission die minimalen Baumasse für den Einzelfall fest.

### 3. Abschnitt: **Ausnützung**

#### 1. Unterabschnitt: Ausnützung

##### **Artikel 81** Minimale und maximale Ausnützung

<sup>1</sup>Die minimale und die maximale Ausnützung ergeben sich für jede einzelne Zone aus der Zonentabelle im Anhang 1.

<sup>2</sup>Wo der Anhang keine minimale oder maximale Ausnützung vorsieht, legt die Baukommission die zulässige Ausnützung für den Einzelfall fest. Gleiches gilt für die zeitgemässe Anpassung bestehender Bauten.

#### 2. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer

##### **Artikel 82** Begriff

<sup>1</sup>Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup>Sie wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

##### **Artikel 83** Anrechenbare Geschossfläche

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

##### **Artikel 84** Wohn- und Arbeitsräume

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

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

<sup>3</sup>Zu den Wohn- und Arbeitsräumen gehören alle Räume, die ohne wesentliche bauliche Veränderungen zu Wohn- oder Arbeitsräumen umgenutzt werden können.

## **Artikel 85** Nicht anrechenbare Geschossflächen

Nicht angerechnet werden die folgenden Geschossflächen:

- a) die zu Wohnungen gehörenden Keller-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) die Heiz- und Brennstofflagerräume, die Räume für Energiespeicher sowie unterirdische Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- c) die Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- d) Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z. B. Hauseingang im Kellergeschoss);
- e) Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m<sup>2</sup> und allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehende gleiche Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von höchstens 16 m<sup>2</sup> für die erste Wohnung und 2 m<sup>2</sup> für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebene Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
- g) Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) unbelichtete Abstellräume in Wohnungen;
- i) die Teilfläche in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen, deren Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt;
- k) die Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 25 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, soweit sie für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist;
- l) Nicht beheizte Wintergärten und Windfänge bis zu 10 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörenden Wohnung, soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen. Für lärmschutzbedingte nicht beheizte Wintergärten kann diese Fläche bis 15 Prozent erhöht werden;

- m) Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte offene Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- n) offene Balkone.
- o) In den Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG4 die Hälfte der Raumflächen im Erdgeschoss, die der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung dienen.

#### **Artikel 86** Ausnützungsbonus

Für Gewerbe- und Geschäftsnutzungen in den Wohn- und Gewerbebezonen, die als Lärmschutz entlang von Hauptverkehrsträgern konzipiert werden und die den Anforderungen der Lärmschutzverordnung genügen, kann die Baukommission einen Ausnützungsbonus von 0.15 gewähren. Der Ausnützungsbonus muss für die gewerbliche Nutzung bestimmt sein.

#### **Artikel 87** Anrechenbare Grundstücksfläche

<sup>1</sup>Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche jener Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone, die von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenutzt sind.

<sup>2</sup>Hievon werden abgezogen:

- a) die für die Erschliessung von mehr als einem Gebäude notwendige Fahrbahn, nicht aber von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege;
- b) die Fläche der Parkplätze, die 1/3 der Pflichtparkplätze überschreiten und oberirdisch angelegt sind;
- c) projektierte Verkehrsanlagen, für die das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

<sup>3</sup>Gewässer sind keine anrechenbaren Grundstücksflächen

#### **Artikel 88** Zusätzliche Ausnutzung bei bestehenden Gewerbebauten

Um eine optimale Nutzung bestehender Bauvolumen von Gewerbebauten zu erreichen, kann die Baukommission bei Um- und Ausbauten von Gebäuden unter folgenden Voraussetzungen von der Einhaltung der vorgeschriebenen Ausnutzungsziffer entbinden:

- a) Durch den Um- und Ausbau darf die äussere Form und Erscheinung des Gebäudes nicht oder nur unwesentlich verändert werden, ausser wenn der Gewerbetreibende einen Härtefall nachweisen kann.
- b) Die durch eine Mehrnutzung bedingten Fahrzeugabstell- und Umschlagflächen müssen in genügender Zahl vorhanden sein, ohne dass die Umgebungsgestaltung ungebührlich verschlechtert wird.

#### **Artikel 89**    Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss

<sup>1</sup>Dachgeschosse in Bauten, die vor 1992 fertig erstellt wurden, können ausgebaut werden, auch wenn die maximale AZ damit überschritten wird.

<sup>2</sup>Bei Neubauten und bei bestehenden Gebäuden mit flachgeneigten Dächern oder Flachdächern können Dach- oder Attikageschosse erweitert oder neu gebaut werden. Es wird dafür eine zusätzliche Ausnützung von 0.1 gewährt.

<sup>3</sup>Die minimalen Baumasse sind dabei einzuhalten. Das äussere Volumen der Bauten darf nur durch Lukarnen, Gauben und dergleichen vergrössert werden, wobei die Gestaltung ästhetisch befriedigen muss. Die Dachnormen sind einzuhalten.

#### **Artikel 90**    Ausnützungstransport

<sup>1</sup>Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht ein zweites Mal in Anspruch genommen werden.

<sup>2</sup>Die Ausnützungsübertragung ist nur zwischen anstossenden und zonengleichen Grundstücken gestattet. Sie ist nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegen sprechen.

<sup>3</sup>Der Ausnützungstransport ist im Grundbuch anzumerken.

#### 4. Abschnitt:            **Besondere Bauvorschriften Eggberge**

#### **Artikel 91**    Bauvorschriften

<sup>1</sup>Das seitliche oder rückwärtige Zusammenbauen von zwei oder mehreren Wohneinheiten ist nicht gestattet. Die Häuser müssen als Einzelbauten in Erscheinung treten.

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

<sup>3</sup>Es sind nur Satteldächer gestattet. Die Dachneigung muss zwischen 25 und 45 Grad betragen. Die Dächer dürfen nicht mit hellem oder reflektierendem Material eingedeckt werden.

<sup>4</sup>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gelten nicht als Dachaufbauten und sind erlaubt, sofern sie die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen

## **Artikel 92** Anpassung an das Gelände; Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup>Bauten sind dem natürlichen Geländeverlauf und namentlich dem Hanggefälle anzupassen.

<sup>2</sup>Für Abgrabungen und Aufschüttungen gelten folgende Bestimmungen:

- a) Abgrabungen auf der Talseite sind nicht zulässig. Auf den übrigen Seiten dürfen Abgrabungen gegenüber dem massgebenden Terrain 1,50 m nicht überschreiten.
- b) Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain höchstens 1,50 m betragen. Die Terrainveränderungen sind im Plan darzustellen mit Angabe der auf das massgebende Terrain bezogenen Höhenkoten.

<sup>3</sup>Der Gebäudeumgebung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Folgende Anforderungen sind namentlich zu erfüllen:

- a) Stützmauern müssen in Natursteinmauerwerk erstellt oder begrünt werden;
- b) Treppen und Wege sind in ortsüblichen Materialien zu bauen;
- c) Eine angemessene Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen ist Voraussetzung für die Baubewilligung. Die Bepflanzung ist in einem Umgebungsplan aufzuzeigen;

- d) Auf vorhandene Bäume und Sträucher ist bei der Projektierung und Bauausführung Rücksicht zu nehmen;
- e) Ausser einfachen Viehschutzzäunen dürfen keine Einfriedungen erstellt werden.

## 5. Abschnitt: **Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung**

### **Artikel 93** Grundsatz

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass für das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.<sup>7</sup> Das gilt insbesondere auch für Reklamen, Anschriften, Antennen, Bemalungen und dergleichen.

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

## 6. Abschnitt: **Umgebungsgestaltung**

### **Artikel 94** Grundsatz

<sup>1</sup>Für die Gestaltung der Umgebung sind in angemessener Grösse Grünflächen und Hochstammbäume vorzusehen. Grössere Lager- und Parkplätze dürfen nur wasserundurchlässig erstellt werden, wenn aus Umweltschutz- oder anderen zwingenden Gründen andere Beläge ausgeschlossen sind.

<sup>2</sup>Die Baukommission kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

### **Artikel 95** Abgrabungen

Abgrabungen mit denen Untergeschosse freigelegt werden, sind möglich, wenn sie  $\frac{2}{5}$  der Fassadenlänge nicht überschreiten.

---

<sup>7</sup> Siehe Art. 81 PBG



## **Artikel 96** Aufschüttungen

<sup>1</sup>Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegenstehen.

<sup>2</sup>Aufschüttungen, die im Durchschnitt 1 m und absolut höchstens 1.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, haben den Grenzabstand für Unterniveaubauten einzuhalten.

<sup>3</sup>Aufschüttungen, die das Mass nach Absatz 2 überschreiten, haben den zonengemässen gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten.

## **Artikel 97** Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

### 7. Abschnitt: **Weitere Bauvorschriften der Gemeinde**

## **Artikel 98** Hindernisfreies Bauen

<sup>1</sup>Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen nach Artikel 80 Absatz 1 und 2 PBG sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der jeweils aktuellen Norm SIA 500 (SN 521 500) über hindernisfreies Bauen entsprechen.

<sup>2</sup>Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer gesamten Nutzungsfläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> nach Artikel 80 Absatz 3 PBG sind so zu gestalten, dass sie mit zumutbarem Aufwand den Anforderungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) über hindernisfreies Bauen angepasst werden können.

<sup>3</sup>Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

## **Artikel 99** Spielplätze

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

<sup>2</sup>Die Spielplatzfläche muss insgesamt mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

<sup>3</sup>Sind die erforderlichen Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Diese beträgt 25 Prozent der mutmasslichen Erstellungskosten. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

#### **Artikel 100** Abstellplätze

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

<sup>2</sup>Es gilt die Verordnung über die Schaffung von Abstellflächen (Abstellflächenverordnung)<sup>8</sup>.

### 6. Titel: **AUSNAHMEN**

#### **Artikel 101** Hinweis auf das PBG

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

### 7. Titel: **BAUBEWILLIGUNG**

#### **Artikel 102** Hinweis auf das PBG

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

#### **Artikel 103** bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

<sup>1</sup>Wer eine Baute oder Anlage erstellen, abbrechen oder baulich oder in ihrem Zweck ändern will, benötigt eine Bewilligung.

---

<sup>8</sup> ARB 50.12

<sup>2</sup>Als Bauten und Anlagen gelten alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten baulichen Vorkehren, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

<sup>3</sup>Eine Baubewilligung benötigt insbesondere, wer:

- a) ober- oder unterirdische Bauten oder Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b) den Zweck bestehender Bauten oder Anlagen ändert;
- c) bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- d) Mauern, Wände oder Einfriedungen über 1,50 m Höhe erstellt;
- e) Mauern, Wände oder Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen erstellt;
- f) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- g) technische An- und Aufbauten, Reklamen oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- h) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen.

#### **Artikel 104** meldepflichtige Bauten und Anlagen

<sup>1</sup>Vor der Ausführung sind der Baukommission zu melden:

- a) Veränderungen an der Gebäudehülle in den Kernzonen und bei Schutzobjekten;
- b) geringfügige Bauvorhaben, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren;
- c) für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup>Die Baukommission entscheidet über die Bewilligungspflicht.

#### **Artikel 105** bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

<sup>1</sup>Keiner Melde- und Bewilligungspflicht unterliegen die Tatbestände, die in Artikel 101 PBG aufgeführt sind.

<sup>2</sup>Es sind dies:

- a) Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;

- b) Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind;
- c) reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten;

#### **Artikel 106** Bewilligungsverfahren

<sup>1</sup>Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach Artikel 102 ff. PBG.

<sup>2</sup>Die Baukommission kann Richtlinien erlassen über die erforderlichen Angaben und Unterlagen zu einem Baugesuch.

#### **Artikel 107** Projektänderungen

<sup>1</sup>Projektänderungen, sind der Baukommission rechtzeitig vor der Ausführung zu beantragen.

<sup>2</sup>Die Baukommission entscheidet, ob und in welchem Verfahren sie die Projektänderung bewilligen kann.

#### **Artikel 108** Formlose Anfrage

<sup>1</sup>Bauwillige Personen können der Baukommission Fragen zur Anwendung der BO vorlegen.

<sup>2</sup>Die Antwort darauf ist unverbindlich. Sie gibt keinen Anspruch auf eine Baubewilligung.

#### **Artikel 109** Vorentscheid

<sup>1</sup>Bauwillige Personen können die Baukommission um einen Vorentscheid über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ersuchen.

<sup>2</sup>Ein Vorentscheid wirkt wie eine Baubewilligung, wenn er im gleichen Verfahren wie diese getroffen wird.

#### **Artikel 110** Baukontrolle

<sup>1</sup>Die baupolizeilichen Massnahmen, Rechte und Pflichten richten sich nach Artikel 115 PBG.

<sup>2</sup>Die Bauherrschaft hat der Baukommission rechtzeitig und vorgängig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden, wie Baubeginn, Schnurgerüst, Fertigstellung des Rohbaus und Bauvollendung.

#### **Artikel 111** Bezug und Bauendabnahme

Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertig erstellt sind. Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung und die Kanalisation müssen vorhanden sein. Es darf keine Gefahr für Gesundheit und Sicherheit der Bewohner bestehen und die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung müssen erfüllt sein.

### 8. Titel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

#### **Artikel 112** Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>9</sup> anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

#### **Artikel 113** Kosten und Gebühren

<sup>1</sup>Wer eine Verfügung beantragt oder veranlasst, trägt die damit verbundenen amtlichen Kosten und Gebühren. Dazu gehören insbesondere auch die Kosten für eine allfällige Expertise.

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

<sup>3</sup>Die Kosten und Gebühren für Verfügungen und Amtshandlungen, die auf der BO oder auf dem übergeordneten Recht gründen, richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung<sup>10</sup> und nach dem kantonalen Gebührenreglement<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> RB 2.2345

<sup>10</sup> RB 3.2512

<sup>11</sup> RB 3.2521

<sup>4</sup>Bei besonders umfangreichen, zeitraubenden oder mit anderen Erschwernissen verbundenen Amtshandlungen kann der Kosten- und Gebührenrahmen überschritten werden.

#### **Artikel 114** Kosten für Quartierrichtplan, Quartierplan und Quartiergestaltungsplan

Die Kosten für die Bearbeitung eines Quartierrichtplans, Quartierplans oder Quartiergestaltungsplans sind im Rahmen der Baubewilligung nach Anteil Grundstücksfläche auf die Grundeigentümer zu übertragen.

### 9. Titel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **Artikel 115** Hängige Baugesuche

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

#### **Artikel 116** Aufhebung bisherigen Rechts

Die BZO vom 24. Oktober 1991 wird aufgehoben.

#### **Artikel 117** Änderung bisherigen Rechts

Artikel 3 der Abstellflächenverordnung wird wie folgt geändert:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Bewohner oder Beschäftigte</b>	<b>Besucher und Kunden</b>	<b>Rollstuhlgerechte Parkplätze (RPP)</b>
<b>Wohnen</b> Wohnungen, Einfamilienhäuser	1 PP/Wohnung Für Wohnungen über 100 m <sup>2</sup> BGF: 1PP/100 m <sup>2</sup> BGF	1 PP/4 Wohnungen	Wohngebäude ≥ 8 Wohneinheiten: 1 RPP/25 PP
<b>Gastbetriebe</b> Restaurant, Café, Hotel Arbeitsunterkünfte Säle und Strassencafés	1 PP/60 Sitzplätze 1 PP/8 Zimmer spezielle Regelung	1 PP/12 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer spezielle Regelung	<b>Öffentlich zugängliche Bauten und Bauten mit Arbeitsplätzen</b> 1 RPP/Anlage bis 50 PP 2 RPP/Anlage bis 100 PP 3 RPP/Anlage bis 150 PP
<b>Dienstleistungen, Verkauf, Gewerbe, Industrie, öffentliche Bauten</b> Publikumsintensiv nicht publikumsintensiv industrielle Fabrikation <b>Kirchen, Unterhaltungsstätten, Sportanlagen</b>	1 PP/80 m <sup>2</sup> BGF 1 PP/80 m <sup>2</sup> BGF 1 PP/150 m <sup>2</sup> BGF	1 PP/100 m <sup>2</sup> BGF 1 PP/150 m <sup>2</sup> BGF 1 PP/500 m <sup>2</sup> BGF 1 PP/10 Sitz- oder Zuschauerplätze	

### **Artikel 118** Genehmigung und Inkrafttreten

<sup>1</sup>Die vorliegende BO bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.<sup>12</sup> Nach der Genehmigung bestimmt der Gemeinderat, wann sie in Kraft tritt.<sup>13</sup>

<sup>2</sup>Der Gemeinderat bestimmt auch den Zeitpunkt des Inkrafttretens von Nutzungsplänen, die der Regierungsrat genehmigt hat.<sup>14</sup>

Im Namen der Einwohnergemeindeversammlung  
Aldorf  
Die Gemeindepräsidentin  
Der Gemeindeschreiber

<sup>12</sup> Vom Regierungsrat genehmigt am ...

<sup>13</sup> Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf den ...

<sup>14</sup> Art. 44 Abs. 2 PBG

# Anhang 1

Zonentabelle für Bauzonen und Landwirtschaftszone (alle Verweise auf Artikel beziehen sich auf die BO)

Zone		Anzahl Vollgeschosse	Grenzabstand in m	Höhen Flachdach		Höhen Giebeldach		Ausnützung			Lärmempfindlichkeitsstufe
				Fassadenhöhe in m	Fassadenhöhe in m inkl. Attikageschoss	traufseitige Fassadenhöhe in m	giebelseitige Fassadenhöhe in m	minimale - maximale Ausnützungsziffer	max. Ausnützungsziffer mit QGP-Bonus	max. Baumasse in m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> Landfläche	
<b>K1</b>	Art. 21-26	-	0.00 <sup>1)</sup>	-	-	-	-	Art. 81	-	-	III
<b>K2 bestehend</b>	Art. 27-31	-	0.00 <sup>1)</sup>	-	-	-	-	Art. 81	-	-	III
<b>K2 Neubauten</b>	Art. 29	2	0.00 <sup>1)</sup>	-	-	-	-	Art. 81	-	-	III
<b>K3</b>	Art. 32-34	4	3.50 <sup>1)</sup>	14.25	16.25	13.75	17.25	Art. 81	-	-	III
<b>K4</b>	Art. 35-38	2-3	QGP	QGP	QGP	QGP	QGP	Art. 38, 81	QGP	-	III
<b>W2</b>	Art. 39	2	5.00	8.25	10.25	7.75	11.25	0.2 – 0.4 <sup>2)</sup>	0.5 <sup>2)</sup>	-	II
<b>W3</b>	Art. 39	3	6.00	11.25	13.25	10.75	14.25	0.5 – 0.6 <sup>2)</sup>	0.75 <sup>2)</sup>	-	II
<b>W4</b>	Art. 39	4	6.00	14.25	16.25	13.75	17.25	0.6 – 0.8 <sup>2)</sup>	1.0 <sup>2)</sup>	-	II



<b>WE</b>	Art. 40, 91, 92	2	5.00	-	-	6.75	10.25	Art. 81	-	-	II
<b>WL</b>	Art. 41	-	5.00	-	-	-	-	Art. 81	-	-	II
<b>WG2</b>	Art. 42	2	5.00	8.25	10.25	7.75	11.25	0.3 – 0.4 <sup>2)</sup>	0.5 <sup>2)</sup>	-	III
<b>WG3</b>	Art. 42	3	6.00	11.25	13.25	10.75	14.25	0.5 – 0.6 <sup>2)</sup>	0.75 <sup>2)</sup>	-	III
<b>WG4</b>	Art. 42	4	6.00	14.25	16.25	13.75	17.25	0.6 – 0.8 <sup>2)</sup>	1.0 <sup>2)</sup>	-	III
<b>WGE</b>	Art. 43, 91, 92	2	5.00	-	-	6.75	10.25	Art. 81	-	-	II
<b>BZ</b>	Art. 44	3-6	6.00 <sup>3)</sup>	25.00	27.00	24.50	28.00	0.6 – 1.5	-	-	III
<b>GE</b>	Art. 45	-	5.00 <sup>4)</sup>	14.25	16.25	13.75	17.25	Art. 81	-	6.0	III
<b>I1/I2</b>	Art. 46, 47	-	5.00 <sup>4)</sup>	-	-	-	-	Art. 81	-	8.0	IV
<b>OE</b>	Art. 48	-	5.00 <sup>4)</sup>	-	-	-	-	Art. 81	-	-	II
<b>FZ</b>	Art. 49	-	5.00	-	-	-	-	Art. 81	-	-	III
<b>VF</b>	Art. 50	-	5.00	-	-	-	-	Art. 81	-	-	IV
<b>L</b>	Art. 52	-	6.00	-	-	-	-	Art. 81	-	-	III

<sup>1)</sup> Zuschlag nach Art. 13 BO

<sup>2)</sup> Maximale AZ ohne Zuschläge wie zusätzliche Ausnützung Dachgeschoss von 0.1

<sup>3)</sup> Bei Fassadenhöhe ab 13 m angemessene Vergrößerung Grenzabstand (Art. 44 Abs. 4 BO)

<sup>4)</sup> Zuschlag von 1.00 m gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone

## Anhang 2

Tabelle verminderte Grenzabstände

	<b>RPBG</b>	<b>Grenzabstand in m</b>	<b>traufseitige Fassadenhöhe in m</b>	<b>giebelseitige Fassadenhöhe in m</b>	<b>Bemerkungen</b>
Kleinbauten 10 bis 45 m <sup>2</sup>	Anhang 2.2	3.50	3.00	5.00	Freistehende Gebäude mit Nebennutzflächen
Kleinstbauten bis 10 m <sup>2</sup>	Anhang 2.2.1	1.00	3.00	5.00	Freistehende Gebäude mit Nebennutzflächen
Anbauten bis 45 m <sup>2</sup>	Anhang 2.3	3.50	3.00	5.00	Mit einem anderem Hauptgebäude zusammengebaut und mit Nebennutzflächen
Unterirdische Bauten	Anhang 2.4	1.00	-	-	Mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden, respektive tiefer gelegten Terrain
Unterniveaubauten	Anhang 2.5	3.50	-	-	Im Durchschnitt höchstens 1.00 m und absolut höchstens 1.50 m über das massgebende, respektive tiefer gelegte Terrain hinausragend
geringfügige Anlagen	Art. 6 Bst. h	1.00	-	-	Anlagen, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren

## Anhang 3

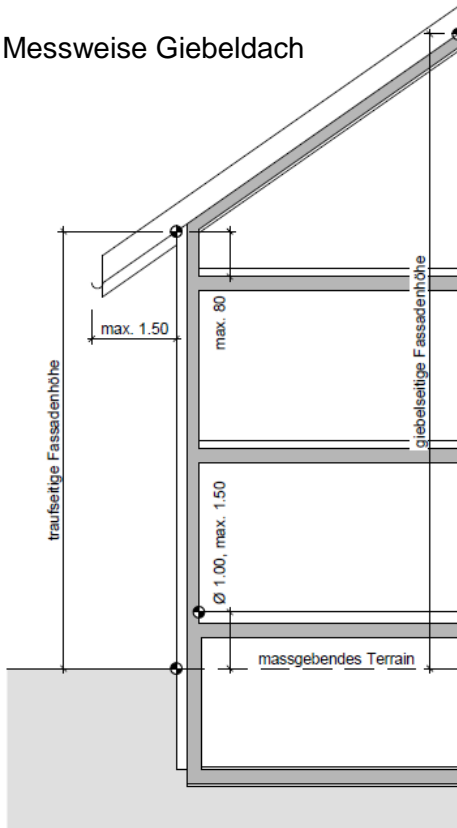
### Zusammenfassung wichtiger Masse

	<b>PBG; RPBG</b>	<b>Mass</b>	<b>Bemerkungen</b>
Abstand zu Fliessgewässern	PBG Art.91 Abs. 2	6.00 m	
Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen	PBG Art.92 Abs. 1	4.00 m	
Abstand zu Wald	PBG Art.93 Abs.1	20.00 m	
Maximale Gebäudelänge	-	-	nicht festgelegt
Mehrlängenzuschlag	RPBG Art.7 Abs.3	0.00 m	kein Zuschlag
Vorspringende Gebäudeteile in Grenzabstand	RPBG Anhang 3.4	max. 2.00 m x 1.00 m	Breite x Tiefe
Dachvorsprünge in Grenzabstand	RPBG Anhang 3.4	max. 1.50 m	einschliesslich Dachrinne
Rückspringende Gebäudeteile	RPBG Anhang 3.5	max. 2.00 m x 1.00 m	Breite x Tiefe
Lichte Mindesthöhe für Wohnräume	RPBG Anhang 5.4	mind. 2.30 m	In Räumen mit Dachschräge auf mindestens der Hälfte der Wohnfläche
Hinausragen Untergeschoss über massgebendes Terrain	RPBG Anhang 6.2	max. 1.50 m	im Durchschnitt höchstens 1.00 m
Kleine Kniestockhöhe bei Dachgeschossen	RPBG Anhang 6.3	max. 0.80 m	
Grosse Kniestockhöhe bei Dachgeschossen	RPBG Anhang 6.3	max. 0.80 m	entspricht der kleinen Kniestockhöhe
Fläche Attikageschoss von darunterliegendem Geschoss	RPBG Anhang 6.4	max. 60 %	

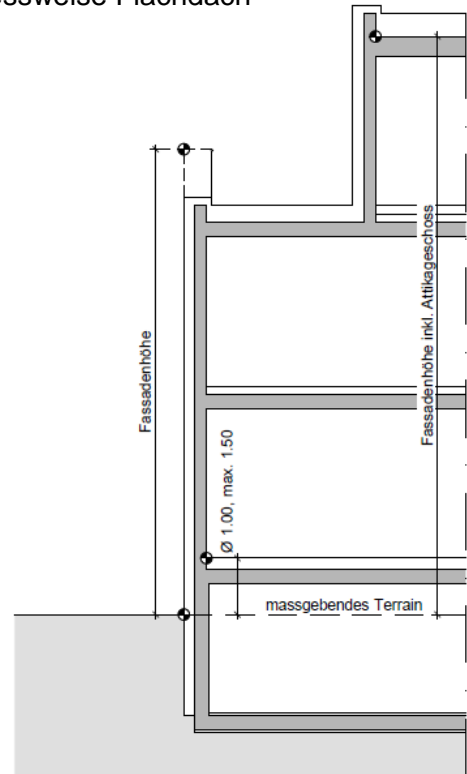
# Anhang 4

## Skizzen zu den Messweisen

Messweise Giebeldach

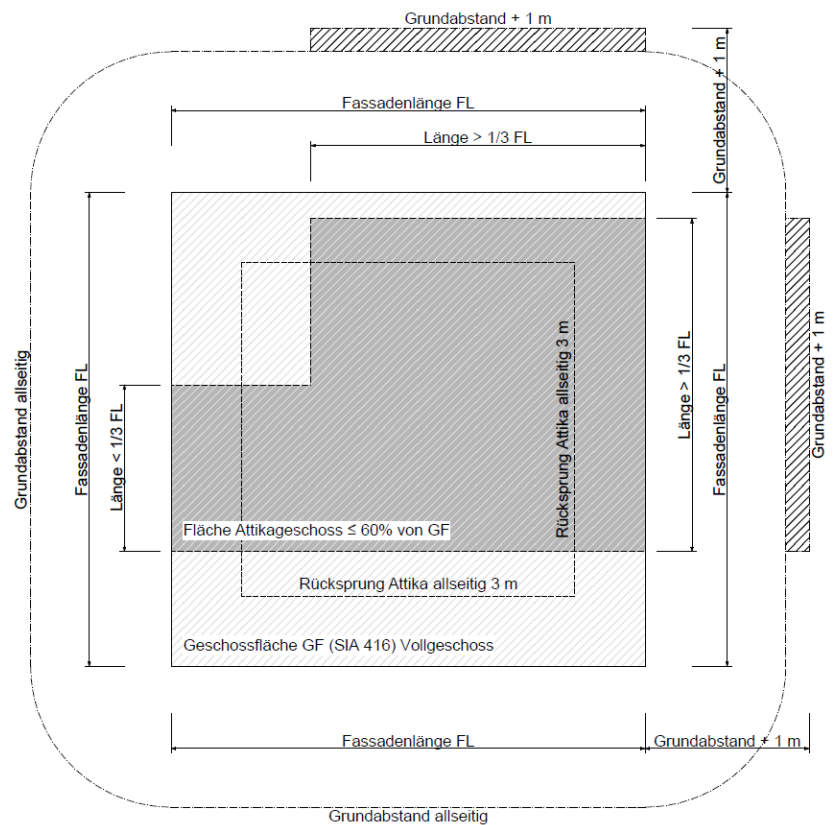


Messweise Flachdach



Bei Gebäuden mit mehr als vier Vollgeschossen sind 3 m pro zusätzliches Geschoss zur Fassadenhöhe der Zone W4 zu addieren.

Messweise Attika



## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Titel:       ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT**

**Artikel 1**   Zweck und Geltungsbereich

**Artikel 2**   Tabellen

**Artikel 3**   Vorbehaltenes Recht

### **2. Titel:       ORGANISATION**

**Artikel 4**   Gemeindeversammlung

**Artikel 5**   Gemeinderat

**Artikel 6**   Baukommission

a) Zusammensetzung und Wahl

**Artikel 7**   b) Aufgaben

### **3. Titel:       NUTZUNGSPLAN**

#### **1. Kapitel:    Zonenarten**

**Artikel 8**   Gliederung des Gemeindegebiets

#### **2. Kapitel:    Bauzonen**

**Artikel 9**   Arten

#### **1. Abschnitt: Kernzonen**

##### **1. Unterabschnitt: Allgemeine Bestimmungen**

**Artikel 10**  Zweck

**Artikel 11**  Kernzonen 1 bis 4

**Artikel 12**  Gestaltung

**Artikel 13**  Grenzabstände

**Artikel 14**  Abbruch

**Artikel 15**  Nutzung

**Artikel 16**  Erhaltenswerte Bauten (Bautyp A)

**Artikel 17** Wichtige Bauten (Bautyp B)

**Artikel 18** Weitere Bauten (Bautyp C)

**Artikel 19** Plätze, Höfe

**Artikel 20** Reklamen

## 2. Unterabschnitt Kernzone 1 (K1)

**Artikel 21** Zweck

**Artikel 22** Bauweise und Nutzung

**Artikel 23** Traufhöhe

**Artikel 24** Dachform

**Artikel 25** Dachaufbauten, Dacheinschnitte

**Artikel 26** Schaufenster

## 3. Unterabschnitt: Kernzone 2 (K2)

**Artikel 27** Zweck

**Artikel 28** Ersatzbauten

**Artikel 29** zusätzliche Neubauten

**Artikel 30** An- und Kleinstbauten

**Artikel 31** Abstellflächen

## 4. Unterabschnitt: Kernzone 3 (K3)

**Artikel 32** Zweck

**Artikel 33** Dachform

**Artikel 34** Quartierriichtplan

## 5. Unterabschnitt: Kernzone 4 (K4)

**Artikel 35** Zweck

**Artikel 36** Planung

**Artikel 37** Dachform

**Artikel 38** Ausnützung

2. Abschnitt: **Wohnzonen**

**Artikel 39** Wohnzone (W2 bis W4)

**Artikel 40** Wohnzone Eggberge (WE)

**Artikel 41** Wohnzone im Landschaftsgebiet (WL)

3. Abschnitt: **Wohn- und Gewerbebezonen**

**Artikel 42** Wohn- und Gewerbebezonen (WG2 bis WG4)

**Artikel 43** Wohn- und Gewerbezone Eggberge (WGE)

4. Abschnitt: **Bahnhofzone**

**Artikel 44** Bahnhofzone (BZ)

5. Abschnitt: **Gewerbezone**

**Artikel 45** Gewerbezone (GE)

6. Abschnitt: **Industriezonen**

**Artikel 46** Industriezone 1 (I1)

**Artikel 47** Industriezone 2 (I2)

7. Abschnitt: **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

**Artikel 48** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

8. Abschnitt: **Freihaltezone**

**Artikel 49** Freihaltezone (FZ)

9. Abschnitt: **Verkehrsflächen**

**Artikel 50** Verkehrsflächen (VF)

3. Kapitel: **Nichtbauzonen**

**Artikel 51** Nichtbauzonen

**Artikel 52** Landwirtschaftszone (L)

**Artikel 53** Reservezone (RZ)

4. Kapitel: **Weitere Zonen**

**Artikel 54** Arten

**Artikel 55** Gewässerraumzone

1. Abschnitt: **Schutzzonen**

**Artikel 56** Grundsatz

**Artikel 57** lokale Naturschutzzone (NSlü)

**Artikel 58** lokale Landschaftsschutzzone (LSlü)

**Artikel 59** Bäume

**Artikel 60** Gassen und Mauern

2. Abschnitt: **Zone für Wintersport**

**Artikel 61** Zone für Wintersport (WS)

3. Abschnitt: **Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht**

**Artikel 62** Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGPP)

4. Abschnitt: **Gefahrenzone**

**Artikel 63** Gefahrenzone (GZ)

5. Abschnitt: **Gewässerraumzone**

**Artikel 64** Gewässerraumzone



5. Kapitel: **Lärm**

**Artikel 65** Lärmschutzvorbehalt

**Artikel 66** Empfindlichkeitsstufen ES

4. Titel: **WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND ERSCHLIESSUNG**

1. Kapitel: **Hinweis auf das kantonale Recht**

**Artikel 67** Hinweis auf das PBG

2. Kapitel: **Ergänzende Vorschriften zum Erlass von Quartiergestaltungsplänen**

**Artikel 68** Modell

**Artikel 69** Besondere Anforderungen

5. Titel: **ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Kapitel: **Kantonale Bauvorschriften**

**Artikel 70** Hinweis auf das PBG

2. Kapitel: **Ergänzende Bauvorschriften der Gemeinde**

1. Abschnitt: **Verweise**

**Artikel 71** Grenz- und Gebäudeabstand

**Artikel 72** Abstandsvorschriften

**Artikel 73** Baubegriffe und Messweisen

**Artikel 74** Stand der Technik

2. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

**Artikel 75** Gebäudelänge, Fassadenhöhe und Geschosszahl

**Artikel 76** Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

**Artikel 77** Attikageschoss

**Artikel 78** Vorspringende Gebäudeteile

- Artikel 79** Dachaufbauten
- Artikel 80** Minimale Baumasse und Einrichtungen

### 3. Abschnitt: **Ausnützung**

#### 1. Unterabschnitt Ausnützung

- Artikel 81** Minimale und maximale Ausnützung

#### 2. Unterabschnitt Ausnützungsziffer

- Artikel 82** Begriff
- Artikel 83** Anrechenbare Geschossfläche
- Artikel 84** Wohn- und Arbeitsräume
- Artikel 85** Nicht anrechenbare Geschossflächen
- Artikel 86** Ausnützungsbonus
- Artikel 87** Anrechenbare Grundstücksfläche
- Artikel 88** Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten
- Artikel 89** Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss
- Artikel 90** Ausnützungstransport

#### 4. Abschnitt: **Besondere Bauvorschriften Eggberge**

- Artikel 91** Bauvorschriften
- Artikel 92** Anpassung an das Gelände; Umgebungsgestaltung

#### 5. Abschnitt: **Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung**

- Artikel 93** Grundsatz

#### 6. Abschnitt: **Umgebungsgestaltung**

- Artikel 94** Grundsatz
- Artikel 95** Abgrabungen
- Artikel 96** Aufschüttungen
- Artikel 97** Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7. Abschnitt: **Weitere Bauvorschriften der Gemeinde**

**Artikel 98** Hindernisfreies Bauen

**Artikel 99** Spielplätze

**Artikel 100** Abstellplätze

6. Titel: **AUSNAHMEN**

**Artikel 101** Hinweis auf das PBG

7. Titel: **BAUBEWILLIGUNG**

**Artikel 102** Hinweis auf das PBG

**Artikel 103** bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

**Artikel 104** meldepflichtige Bauten und Anlagen

**Artikel 105** bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

**Artikel 106** Bewilligungsverfahren

**Artikel 107** Projektänderungen

**Artikel 108** Formlose Anfrage

**Artikel 109** Vorentscheid

**Artikel 110** Baukontrolle

**Artikel 111** Bezug und Bauendabnahme

8. Titel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

**Artikel 112** Rechtspflege

**Artikel 113** Kosten und Gebühren

**Artikel 114** Kosten für Quartierrichtplan, Quartierplan und Quartiergestaltungsplan

9. Titel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Artikel 115** Hängige Baugesuche

**Artikel 116** Aufhebung bisherigen Rechts

**Artikel 117** Änderung bisherigen Rechts

**Artikel 118** Genehmigung und Inkrafttreten

**Anhang 1**

Zonentabelle für Bauzonen und Landwirtschaftszone

## **Anhang 2**

Tabelle verminderte Grenzabstände

## **Anhang 3**

Zusammenfassung wichtiger Masse

## **Anhang 4**

Skizzen zu den Messweisen