



Botschaft

Ortsplanungsrevision, Zonenplan und Bauordnung



Einleitung..... S. 2
Was bisher geschah..... S. 3
Übergeordnete Planungen S. 3
Entwicklungsstrategie..... S. 4
Ziele des neuen Zonenplans..... S. 5
Grösse und Kapazität der
künftigen Bauzonen..... S. 5
Kriterien für Einzonungen..... S. 6
Wesentliche Änderungen
im Zonenplan..... S. 6
Kantonale Vorprüfung S. 18
Ergänzungen zur Bau- und
Zonenordnung S. 18
Änderungen gegenüber der
öffentlichen Auflage..... S. 24
Antrag zuhanden der
Stimmberechtigten S. 28

Offene Dorfgemeinde
am Donnerstag, 7. April 2011



Geschätzte Altdorferinnen und Altdorfer

Die Gemeinde Altdorf ist dabei, einen neuen Zonenplan sowie die entsprechend angepasste Bau- und Zonenordnung zu verabschieden. Nachdem Sie, geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger, bereits bisher die Möglichkeiten zur Mitwirkung aktiv genutzt haben, sind Sie nun zur Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011 eingeladen. Wir freuen uns, wenn Sie durch zahlreichen Besuch Ihr Interesse für die Siedlungsentwicklung unserer Gemeinde zeigen.

Die gültige Ortsplanung der Gemeinde Altdorf stammt aus dem Jahre 1992. Damals wurden die Zonenpläne «Siedlung Altdorf», «Kernzonenplan» und «Siedlung Eggberge» sowie die Bau- und Zonenordnung von der Gemeindeversammlung erlassen und anschliessend vom Regierungsrat genehmigt.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung verlangt die Überprüfung und nötigenfalls die Anpassung einer Ortsplanung, wenn sich die Verhältnisse geändert haben. Ausserdem ist eine Ortsplanungsrevision vorgesehen, sobald der Planungshorizont (10 bis 15 Jahre) erreicht ist. Dies trifft für Altdorf heute zu.

Im Rahmen einer Ortsplanungsrevision sind Ziele für die Entwicklung festzulegen und anschliessend im Zonenplan umzusetzen. Die übergeordneten Festsetzungen des Bundes und des Kantons sind in die Ortsplanungsrevision mit einzubeziehen. Dies sind insbesondere die Gesetzgebungen, Sachpläne und die kantonale Richtplanung.

Die Ortsplanungsrevision Altdorf ist in den letzten drei Jahren von der Ortsplanungskommission zuhanden des Gemeinderates vorbereitet worden. Die Bevölkerung war zu zwei Informationsveranstaltungen und zwei Mitwirkungsverfahren eingeladen. Daraus haben sich verschiedene Anpassungen und Ergänzungen ergeben, die teilweise in den vorliegenden Zonenplan und in die Bau- und Zonenordnung eingeflossen sind.

Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Altdorf werden an der Gemeindeversammlung vom 7. April 2011 folgende Unterlagen zur Genehmigung vorgelegt:

- Zonenplan Siedlung Talboden
- Zonenplan Siedlung Eggberge
- Kernzonenplan
- Zonenplan Landschaft
- Bau- und Zonenordnung (Ergänzungen)

Gemeinderat Altdorf

Ortsplanungskommission Altdorf *

* Präsident

Urs Janett, Gemeindeverwalter
Vizepräsident
 Stefan Planzer,
 Gemeindevizepräsident

Mitglieder

Walter Baumann, Benno Kälin,
 Anton Marty, Trudi Müller-Huber,
 Beat Planzer, Thomas Sicher

Leiter Bauabteilung

Anton Arnold
 Bausekretärin
 Cornelia Gamma Bissig
 Sekretär
 Roland Dubacher

Technische Begleitung

Remund & Kuster, Pfäffikon:
 Ivo Kuster, Mario Roth

Einladung zur Offenen Dorfgemeinde

Die Gemeindeversammlung von Altdorf wird hiermit einberufen zur Offenen Dorfgemeinde am **Donnerstag, 7. April 2011, 19.00 Uhr** im grossen Saal des theater(uri) zur Behandlung der Ortsplanung Altdorf. Falls die Zeit nicht reicht für alle Anträge, werden diese verschoben auf **Mittwoch, 13. April 2011, 19.00 Uhr**.

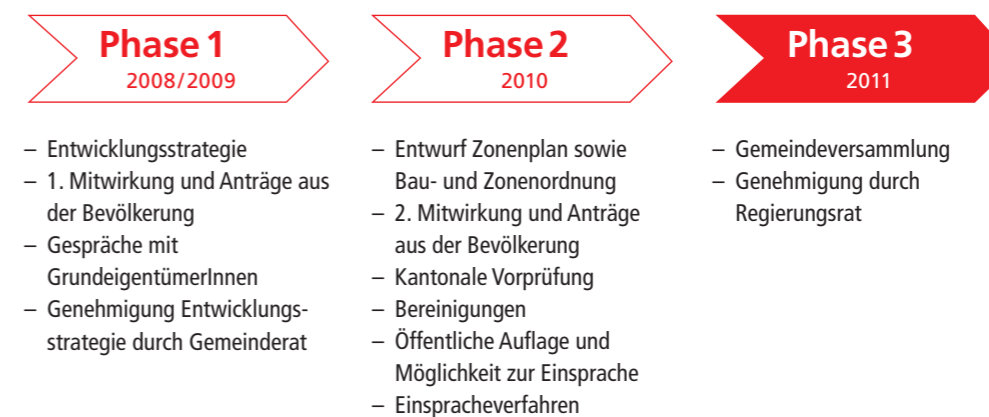
Was bisher geschah

Der Ablauf der Ortsplanungsrevision Altdorf wurde in drei Phasen unterteilt:

In der **ersten Phase** haben die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat die Entwicklungsstrategie erarbeitet. Im Mitwirkungsverfahren vom Februar/März 2009 wurde die Bevölkerung in die Planung einbezogen. Der Gemeinderat hat die Entwicklungsstrategie am 25. Mai 2009 genehmigt und die Ortsplanungskommission beauftragt, mit der Planung fortzufahren.

In der **zweiten Phase** sind der Entwurf des Zonenplans sowie die Bau- und Zonenordnung durch die kantonalen Ämter vorgeprüft worden. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (Justizdirektion Uri) vom 16. August 2010 ist massgebend für die weitere Überarbeitung der Zonenplanrevision. Am 10. März 2010 wurde eine zweite Informationsveranstaltung und vom 1. März bis 1. April 2010 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Beim Gemeinderat sind 50 Eingaben zum Entwurf des Zonenplans eingegangen.

Aufgrund dieser Mitwirkung und des Vorprüfungsberichts des Kantons wurden die Entwürfe der Zonenpläne und der Bau- und Zonenordnung bereinigt und als **dritte Phase** in der Zeit vom 12. November 2010 bis 13. Dezember 2010 öffentlich aufgelegt. Während dieser Auflage hatte die Bevölkerung die Möglichkeit zur Einsprache. Es wurden insgesamt 42 Einsprachen dem Gemeinderat eingereicht.



Übergeordnete Planungen

Bei der Revision der Ortsplanung sind insbesondere die folgenden übergeordneten Planungen und Projekte von Bund und Kanton zu beachten:

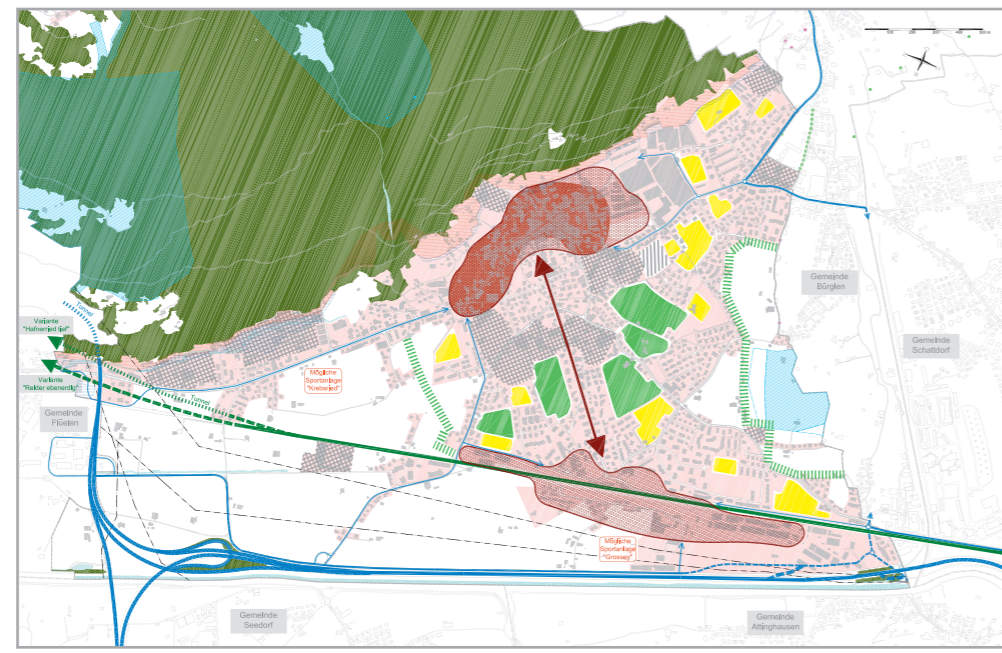
- Richtplananpassung Unteres Reusstal im Kantonalen Richtplan: Für Altdorf relevant sind insbesondere die Siedlungsgrenzen und die Festsetzung des «Entwicklungsschwerpunktes Urner Talboden» um den Bahnhof Altdorf.
- Linienführung der Neuen Eisenbahn-Alpentransversale (Neat) im Gebiet Altdorf Nord: Die Genehmigung des Sachplans Verkehr (Teil Infrastruktur Schiene) durch den Bundesrat wird vermutlich gegen Ende 2011 erfolgen.
- Sachplan Fruchtfolgeflächen: Fruchtfolgeflächen gehören zu den für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete, umfassen das ackerfähige Kulturland und sichern in Krisenzeiten die Versorgungsbasis des Landes.
- Ausscheidung der Gewässerraumzonen: Sie stützt sich auf die Eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung und auf die kantonalen Richtlinien für die raumplanerische Festlegung des Gewässers.

Entwicklungsstrategie

Die Entwicklungsstrategie formuliert die Rahmenbedingungen für die wünschbare Entwicklung der Gemeinde Altdorf in den nächsten 10 bis 20 Jahren. Sie bildet die Grundlage für die Überprüfung der Ortsplanung. Die Entwicklungsstrategie beinhaltet übergeordnete Grundsätze, die über die eigentliche Siedlungsentwicklung hinausgehen. Die Bevölkerung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 4. Februar 2009 und einer öffentlichen Mitwirkung vom 1. Februar bis 6. März 2009 in den Planungsprozess einbezogen. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens sind beim Gemeinderat rund 60 Änderungsanträge, Hinweise und Anregungen eingegangen. Der Gemeinderat hat die bereinigte Entwicklungsstrategie am 25. Mai 2009 genehmigt.

Auszug aus den Grundsätzen:

- Altdorf ist der Hauptort des Kantons Uri. Die damit verbundenen, zentrumsbildenden Aufgaben und Einrichtungen bleiben erhalten und werden weiterhin gefördert. Dadurch wird eine hohe Standortqualität erreicht.
- Altdorf bleibt das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum und der wichtigste Standort für kantonale und regionale Schulen in Uri.
- Die Bevölkerung von Altdorf wächst kontinuierlich und sozialverträglich.
- Im Jahr 2009 wohnten 8675 Personen in Altdorf. Der neue Zonenplan ist so auszurichten, dass rund 10000 Einwohnerinnen und Einwohner hier wohnhaft sein können.
- Altdorf fördert den haushälterischen Umgang mit allen Ressourcen sowie die Energieeffizienz beim Bauen.
- Die Frei- und Grünräume im Siedlungsgebiet bleiben grundsätzlich erhalten und sind auch in der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.
- Der Zonenplan stellt sicher, dass zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Flächen möglichst erhalten bleiben.



Der am 25. Mai 2009 genehmigte Plan zur Entwicklungsstrategie.

Ziele des neuen Zonenplans

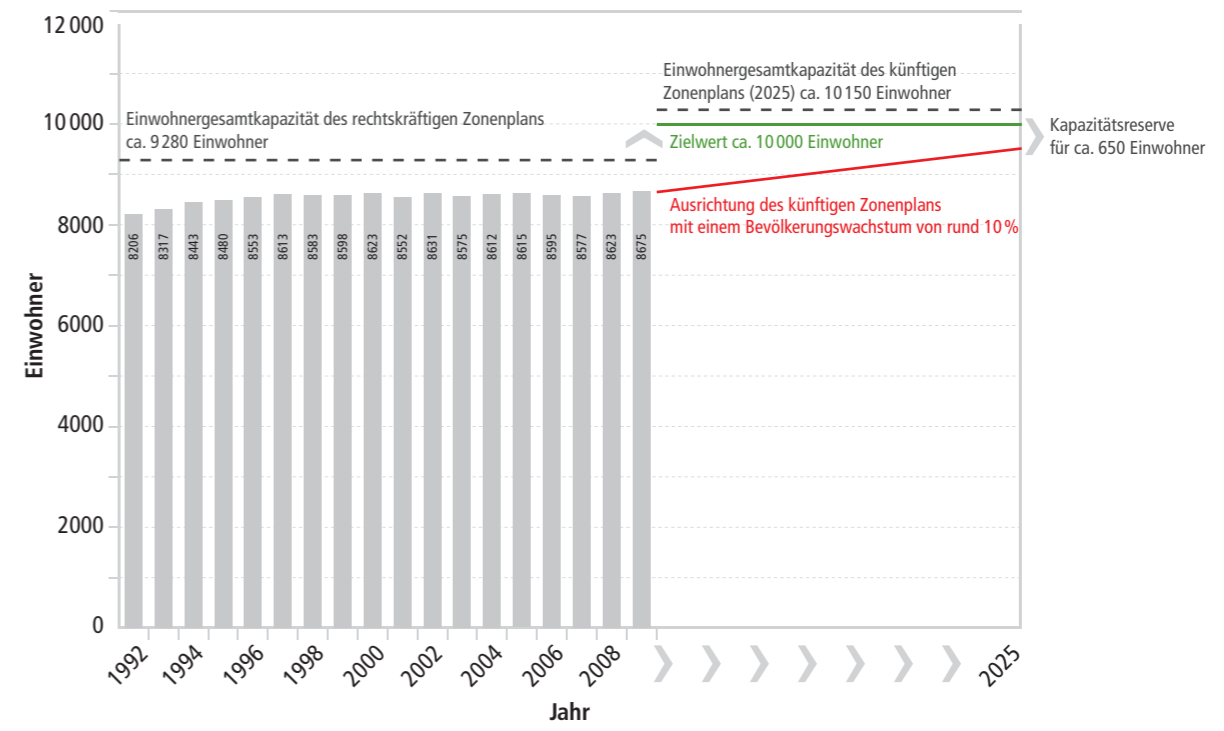
Aus der Entwicklungsstrategie und den gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben sich für die neuen Zonenpläne der Gemeinde Altdorf folgende Ziele:

- Mit dem Kulturland ist sparsam und haushälterisch umzugehen. Zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Flächen sind zu erhalten.
- Der Zonenplan ist auf 10000 Einwohnerinnen und Einwohner auszurichten.
- Bestehende Zonen sind zu verdichten.
- Bauzonen sind so auszuscheiden, dass Siedlung und Landschaft erkennbar getrennt bleiben; «Ausfransungen» sind zu vermeiden.
- Land ist nur einzuzonen, wenn die Erschliessungen bereits vorhanden oder einfach realisierbar sind.

Grösse und Kapazität der künftigen Bauzonen

Die Abschätzung der Gesamtkapazität eines Zonenplans ist abhängig von der Bevölkerungsentwicklung. Zusätzlich werden grosse Planungen – wie etwa der Kantonalbahnhof in Altdorf oder das Tourismusresort in Andermatt – in der Entwicklung der Gemeinde Altdorf berücksichtigt. Der aktuelle Zonenplan der Gemeinde verfügt über ein theoretisches Fassungsvermögen von 9280 Einwohnerinnen und Einwohnern. Nachdem die Altdorfer Bevölkerung zwischen 1992 und 2009 (aktuellster Bevölkerungsstand des Bundesamts für Statistik) von 8206 auf 8675 wuchs, hat der Zonenplan zurzeit eine Reserve von rund 600 Personen.

Das Wachstum der Bevölkerung in den kommenden 15 Jahren wird mit 10 Prozent veranschlagt. Der künftige Zonenplan sollte somit für mindestens 9500 Einwohnerinnen und Einwohner ausgelegt sein. Rechnet man eine Reserve von 500 sowie einen Zuschlag für die Unsicherheit bei der Entwicklung der neuen Bahnhofzone hinzu, so resultiert daraus ein theoretisches Fassungsvermögen für rund 10150 Einwohnerinnen und Einwohner.



Kriterien für Einzonungen

Beim Gemeinderat sind rund 40 Gesuche für Ein- und Umzonungen eingereicht worden. Eine Berücksichtigung all dieser Gesuche würde zu viele neue Bauzonen schaffen. Dies ist nicht gesetzeskonform und würde eine Rückweisung der Zonenplanrevision durch den Kanton zur Folge haben. Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission haben dennoch alle Gesuche eingehend geprüft. Massgeblich für eine Berücksichtigung waren folgende Kriterien:

- Übereinstimmung mit dem Entwurf des Kantonalen Richtplans Unteres Reusstal vom 14. August 2009, insbesondere bezüglich Siedlungsgrenzen.
- Übereinstimmung mit der Entwicklungsstrategie der Gemeinde vom 25. Mai 2009.
- Übereinstimmung mit dem Ziel eines Fassungsvermögens von 10 000 Einwohnerinnen und Einwohnern.
- Sicherung der Fruchtfolgeflächen zur Versorgung in Krisenzeiten.
- Sicherstellung von zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Erschliess- und damit Überbaubarkeit der Areale.

Vereinbarungen mit Grundeigentümern

Bauland soll verfügbar sein! Die Gemeinde hat daher mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern, deren Land eingezont wird und noch nicht überbaut ist, Verträge abgeschlossen. Diese beinhalten ein Kaufrecht für den Fall, dass das Grundstück nicht innert neun Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu mindestens einem Drittel überbaut ist. Die Gemeinde kann dann das nicht überbaute Land zu einem vereinbarten Preis erwerben und zur Überbauung weiterverkaufen oder der Gemeindeversammlung beantragen, das Land ohne Entschädigung wieder auszonieren. Im weitern wurden Fusswegrechte zugunsten der Öffentlichkeit eingeräumt.

Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Die vorgesehenen neuen Bauzonen liegen alle innerhalb der Siedlungsgrenzen und schliessen direkt an bestehende Bauzonen an. Die grösseren Areale unterstehen der Pflicht zur Quartiergestaltungsplanung (QGP). So werden eine zweckmässige Erschliessung und Überbauung sichergestellt. Neben berücksichtigten einzelnen Einzonungsgesuchen sind überkommunale und kommunale Anliegen zu beachten, wie zum Beispiel die Entwicklung beim Bahnhof Altdorf.

a) Wohn- und Mischzonen

Mit dem raren Kulturland ist haushälterisch umzugehen. Damit trotzdem genügend Wohnraum zur Verfügung steht, muss innerhalb der Bauzone eine Verdichtung erfolgen. Zu diesem Zweck sind neu die Wohnzone W4 und Mischzone WG4 vorgesehen. Die Ausnutzungsziffer (AZ) beträgt 0,8 und es sind vier Vollgeschosse zulässig. Im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes ist sogar eine AZ von 1,0 erlaubt und es sind 5 Vollgeschosse zulässig.

b) Bahnhofzone

Die neue Bahnhofzone umfasst das Bahnhofareal der SBB sowie die unmittelbar westlich angrenzenden Gewerbegebiete und drei Wohnbauten. Zudem wird die Wohn- und Gewerbezone (WG3) östlich des Bahnhofs in eine Wohn- und Gewerbezone WG4 aufgezont. Das ermöglicht eine höhere Ausnutzung und Verdichtung.

Zukunftsträchtiges Bahnhofgebiet

Der Bahnhof Altdorf soll sich bis zur Eröffnung des Gotthard-Basistunnels im Jahre 2017 zum Kantonalbahnhof Uri entwickeln. So wird der Bahnhof zur Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs mit attraktiven regionalen und überregionalen Anschluss- und Umsteigequalitäten. Als «Entwicklungsschwerpunkt Urner Talboden» erhält das Gebiet um den Bahnhof eine wirtschaftlich wichtige Funktion. Hier sollen zukunftsgerichtete Betriebe und Arbeitsplätze entstehen. Um diese Ziele zu erreichen, wurde die neue Bahnhofzone geschaffen. Die Ausnutzungsziffer beträgt mindestens 0,6 und maximal 1,5. Erlaubt sind weiter mindestens drei und maximal sechs Vollgeschosse. Der Gemeinderat erarbeitet für die Bahnhofzone einen Quartierrichtplan.

c) Industrie- und Gewerbegebiet

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt Urner Talboden wird die Stille Reuss entlang der Industriestrasse Richtung See auf einer Länge von rund 500 Metern verlegt. Deshalb müssen rund 2,1 Hektaren Industrieland in eine Gewässerraumzone (GWR) und für neuen Strassenraum umgezont werden.

Die Industriezone südlich der Reussacherstrasse wird in eine neue Industriezone 2 (siehe Artikel 94b BZO) umgezont. Diese Zone 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 in dieser Zone nicht zulässig.

d) Schutzzonen

Entlang des Dorfbachs, des Giessens und der Stillen Reuss werden Gewässerraumzonen ausgeschieden. Diese Zonen dienen dem Schutz der Gewässer und bilden eine gewisse Sicherheitszone bei Hochwasser.

e) Kernzonen

Der Kernzonenplan wird grundsätzlich nicht angepasst. Er erhält einzig in der Parzelle Gotthardstrasse 4 eine Ergänzung. Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone 2. In dieser dürfen Neubauten ausschliesslich in den im Kernzonenplan bezeichneten Bereichen (Kreissignet) erstellt werden. Die im Kreissignet enthaltene Ziffer bezeichnet die maximal zulässige überbaubare Fläche. Diese beträgt neu 200 m².

f) Eggberge

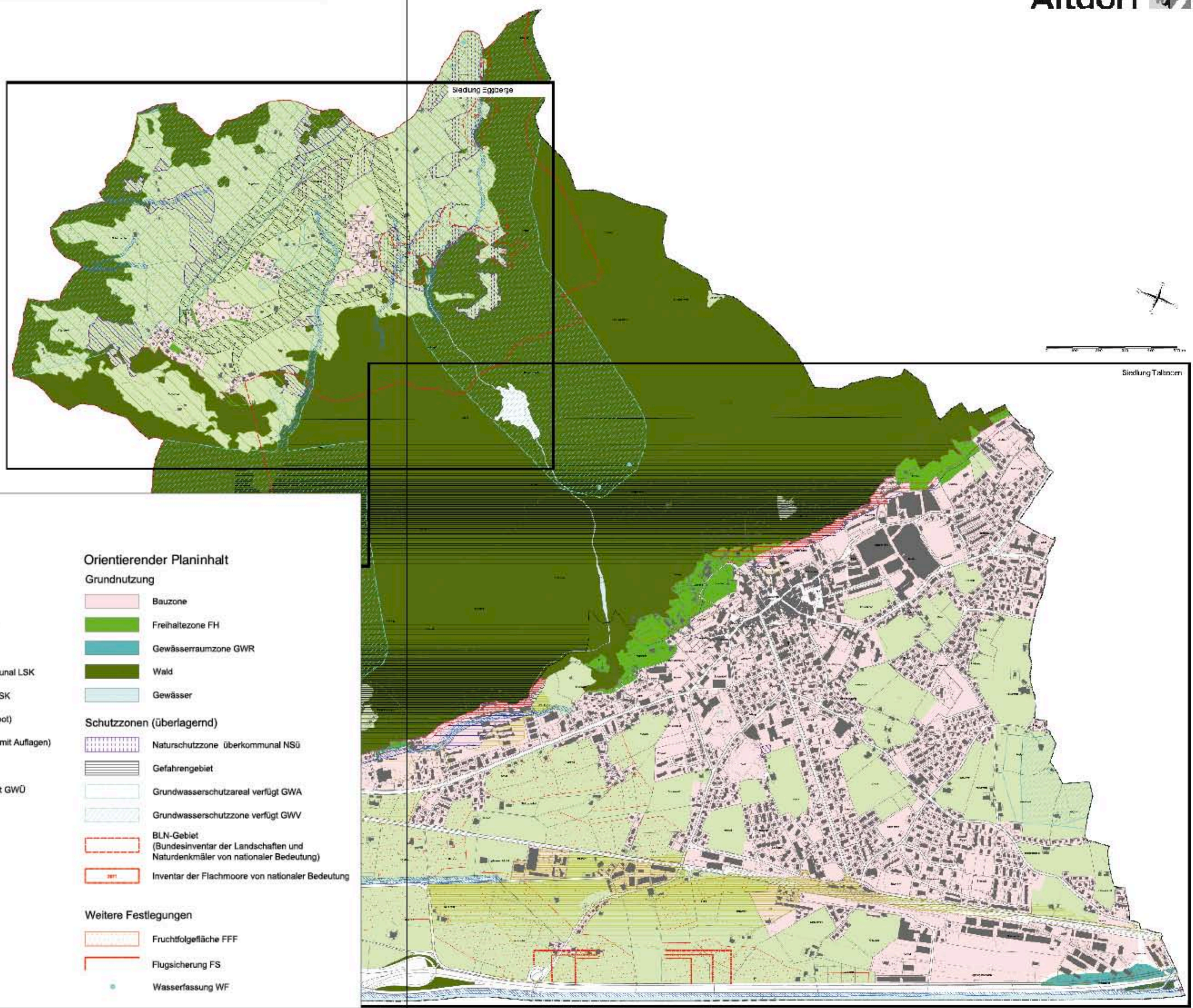
Die überlagernde Gewässerraumzone (GWÜ) und das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) mussten neu in den Zonenplan Eggberge aufgenommen werden. Die Bauzonen erfahren keine Änderung.

g) Zonenplan Landschaft (vgl. Seiten 8/9)

Der Zonenplan Landschaft bildet als einziger Plan das gesamte Gemeindegebiet ab. Neben den Grundnutzungen sind sämtliche kommunalen und überkommunalen Schutzzonen aufgeführt.

h) Zusammenfassung Bauzonenflächen (vgl. dazu auch Diagramm Seite 17)

In Altdorf sind heute 205 Hektaren Bauland eingezont. Für die Bevölkerungsentwicklung in erster Linie relevant sind die 120 ha Wohn- und Mischzonen, wovon 10 ha nicht überbaut sind. Mischzonen sind Kern-, Wohn- und Gewerbe- sowie Bahnhofzonen. Diese Bauzonen werden um 7,7 ha reine Wohnzonen und 4,1 ha Mischzonen auf total rund 132 Hektaren erweitert.



Zonenplan Landschaft

Verbindlicher Planinhalt

- Grundnutzung**
-  Landwirtschaftszone LW
 -  Übriges Gemeindegebiet ÜG

- Schutzzonen (überlagernd)**
-  Landschaftsschutzzone kommunal LSK
 -  Naturschutzzone kommunal NSK
 -  Gefahrenzone 1 GF1 (Bauverbot)
 -  Gefahrenzone 2 GF2 (Bauten mit Auflagen)
 -  Gefahrenzone 3 GF3
 -  Gewässerraumzone überlagert GWÜ

- Sport, Tourismus**
-  Zone für Skipisten

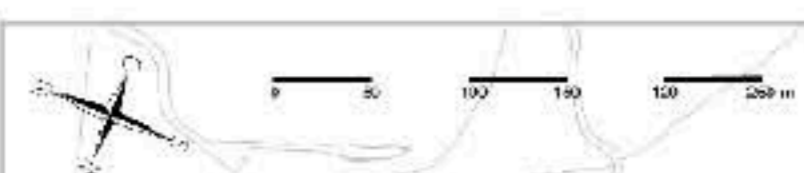
- Weitere Festlegungen**
-  Waldgrenze WGR

Orientierender Planinhalt

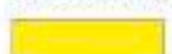






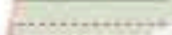



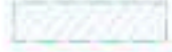


- Grundnutzung**
-  Bauzone
 -  Freihaltezone FH
 -  Gewässerraumzone GWR
 -  Wald
 -  Gewässer
- Schutzzonen (überlagernd)**
-  Naturschutzzone überkommunal NSÜ
 -  Gefahrengebiet
 -  Grundwasserschutzareal verfügt GWA
 -  Grundwasserschutzzone verfügt GWV
 -  BLN-Gebiet (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung)
 -  Inventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung

- Weitere Festlegungen**
-  Fruchtfolgefläche FFF
 -  Flugsicherung FS
 -  Wasserfassung WF





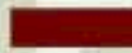



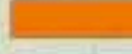
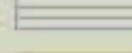

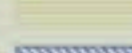




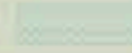

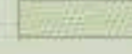

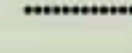
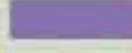

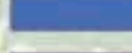
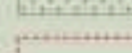
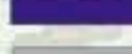
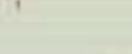
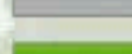
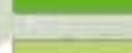



Zonenplan Siedlung Eggberge

- Verbindlicher Planinhalt**
- Grundnutzung**
-  Bauzone für Ferienhäuser BF-E II*
 -  Bauzone für touristische Bauten BT-E III
 -  Freihallezone F III
- Schutz zonen (überlagernd)**
-  Landschaftsschutzzone kommunal LSK
 -  Naturschutzzone kommunal NSK
 -  Gewässerraumzone GWÜ
- Weitere Festlegungen (überlagernd)**
-  Zone für Skipisten
 -  Waldgrenze WGR
- Orientierender Planinhalt**
- Grundnutzung**
-  Wald WA
 -  Gewässer GW
- Schutz zonen (überlagernd)**
-  Naturschutzzone überkommunal NSÜ
 -  Grundwasserschutzzone verfügt GWV
 -  BLN Gebiet (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung)
 -  Inventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung

* Lärmempfindlichkeitsstufen ES: Je höher der Wert, desto geringer sind die geforderten Schallschutzmassnahmen.

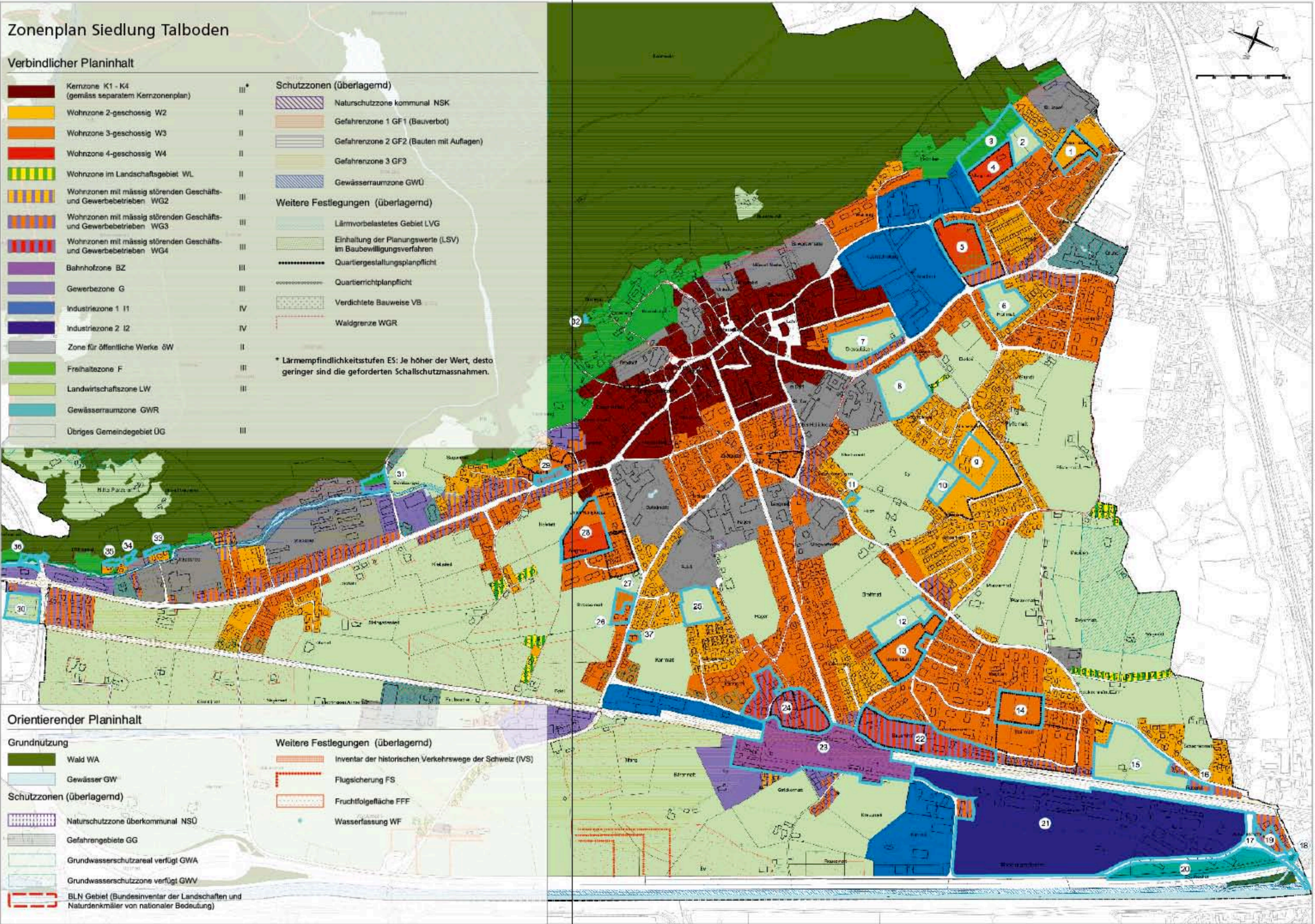
Zonenplan Siedlung Talboden

Verbindlicher Planinhalt

	Kernzone K1 - K4 (gemäß separatem Kernzonenplan)	III*		Naturschutzzone kommunal NSK
	Wohnzone 2-geschossig W2	II		Gefahrenzone 1 GF1 (Bauverbot)
	Wohnzone 3-geschossig W3	II		Gefahrenzone 2 GF2 (Bauten mit Auflagen)
	Wohnzone 4-geschossig W4	II		Gefahrenzone 3 GF3
	Wohnzone im Landschaftsgebiet WL	II		Gewässerraumzone GWÜ
	Wohnzonen mit mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben WG2	III	Weitere Festlegungen (überlagernd)	
	Wohnzonen mit mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben WG3	III		Lärmvorbelastetes Gebiet LVG
	Wohnzonen mit mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben WG4	III		Einhaltung der Planungswerte (LSV) im Baubewilligungsverfahren
	Bahnhofzone BZ	III		Quartiergestaltungsplanpflicht
	Gewerbezone G	III		Quartierrichtplanpflicht
	Industriezone 1 I1	IV		Verdichtete Bauweise VB
	Industriezone 2 I2	IV		Waldgrenze WGR
	Zone für öffentliche Werke öW	II	* Lärmempfindlichkeitsstufen E5: Je höher der Wert, desto geringer sind die geforderten Schallschutzmassnahmen.	
	Freihaltzone F	III		
	Landwirtschaftszone LW	III		
	Gewässerraumzone GWR			
	Übriges Gemeindegebiet ÜG	III		

Orientierender Planinhalt

	Wald WA			Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
	Gewässer GW			Flugsicherung FS
Schutzzonen (überlagernd)				Fruchtfolgefläche FFF
	Naturschutzzone überkommunal NSÜ			Wasserfassung WF
	Gefahrengebiete GG			
	Grundwasserschutzareal verfügt GWA			
	Grundwasserschutzzone verfügt GWV			
	BLN Gebiet (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung)			





Legende zu Änderungen im Zonenplan

Nr	Gebiet	Alte Zone	Neue Zone
1	Rossmätteli	Reservezone	Wohnzone W2 / Zonengrenzkorrektur W3
2	Utzigmatt	Reservezone	Landwirtschaftszone
3	Utzigmatt	Reservezone	Freihaltezone
4	Utzigmatt	Reservezone	Wohnzone W4
5	Untere Turmmatt	Reservezone	Wohnzone W4
6	Frohmatte	Reservezone	Landwirtschaftszone
7	Grossutzigen	Reservezone	Landwirtschaftszone
8	Stoffelmatt	Reservezone	Landwirtschaftszone
9	Allenwinden	Reservezone	Wohnzone W2
10	Allenwinden	Reservezone	Landwirtschaftszone
11	Huon	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2
12	In der Matte	Reservezone	Landwirtschaftszone
13	In der Matte	Reservezone	Wohnzone W3
14	Steinmatt	Reservezone	Wohnzone W3
15	Ruberst	Reservezone	Landwirtschaftszone
16	Ruberst	Gewerbezone	Wohn- und Gewerbezone WG3
17	Wysshusmatte / Regierungsschachen	Industriezone	Übriges Gemeindegebiet
18	Wysshus	Diverse Zonen	Übriges Gemeindegebiet / Gewässerraumzone
19	Wysshus	Industriezone	Wohn- und Gewerbezone WG3
20	Wysshusmatte / Regierungsschachen	Industriezone	Gewässerraumzone
21	Reussacher / Regierungsschachen	Industriezone I1	Industriezone I2
22	Südöstlich Bahnhof	Wohn- und Gewerbezone WG3	Wohn- und Gewerbezone WG4
23	Bahnhof	Diverse Zonen	Bahnhofzone
24	Nordöstlich Bahnhof	Wohn- und Gewerbezone WG3	Wohn- und Gewerbezone WG4
25	Hagenstrasse / Feldli	Reservezone	Landwirtschaftszone
26	Seedorferstrasse 24 – 28	Wohnzone W2	Wohnzone W3
27	Strassermatt	Landwirtschaftszone	Wohnzone W3
28	Wegmatt	Reservezone	Wohnzone W3 / W4
29	Flüelerstrasse / Gantli	Wohn- und Gewerbezone WG3	Zone für öffentliche Werke
30	Flüelerstrasse / Rieder	Reservezone	Landwirtschaftszone
31	Moosbad	Zone für öffentliche Werke	Gewerbezone / Freihaltezone
32 bis 36	Hafnerried bis Waldegg	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezonen (Zonengrenzkorrekturen)
37	Kornmatt	Landwirtschaftszone	Wohnzone W3

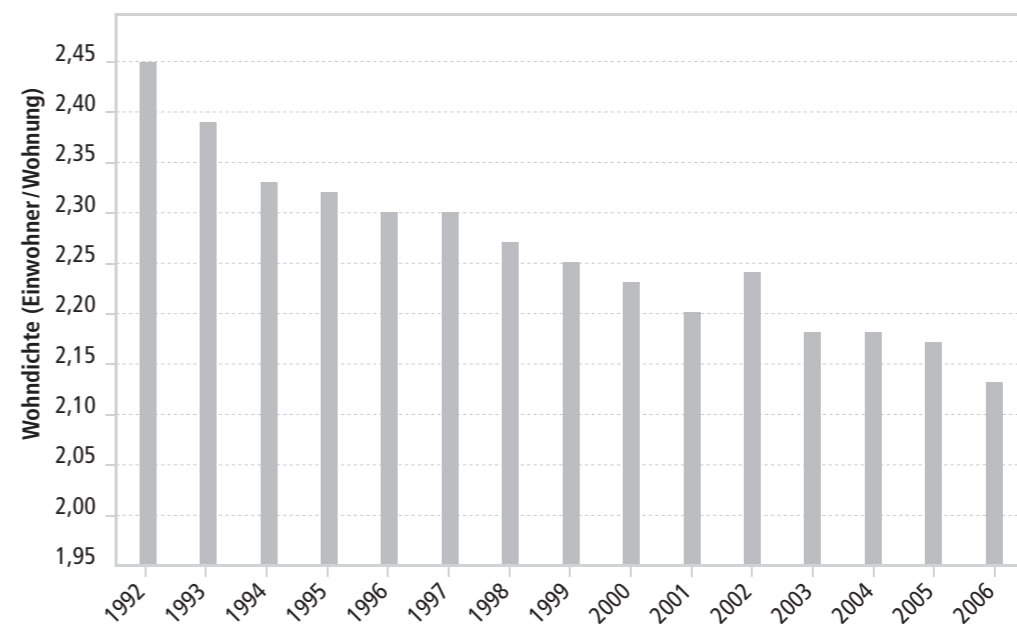
Zusammenfassung Bauzonenflächen

Kategorie	Zone	Einzonung (in ha)	Umzonung (in ha)	Auszonung (in ha)	Total pro Zone	Total pro Kategorie
Wohnzonen	WL	–	–	–	0.00	7.71
	W2	1.62	–0.20	–	1.42	
	W3	3.05	0.20	–	3.25	
	W4	3.05	–	–	3.05	
Mischzonen	K1–K4	–	–	–	0.00	4.11
	WG2	–	–0.23	–	–0.23	
	WG3	–	–4.60	–0.03	–4.63	
	WG4	–	4.29	–	4.29	
Arbeitszone	Bahnhofzone	1.77	2.91	–	4.68	–4.59
	I1	–	–18.27	–2.17	–20.44	
	I2	–	16.45	–	16.45	
weitere Bauzonen	G	–	–0.60	–	–0.60	–0.09
	öW	–	0.05	–0.14	–0.09	

Fassungsvermögen des neuen Zonenplans

Insgesamt schaffen die vorgeschlagenen Ein- und Umzonungen eine Kapazität für zusätzlich rund 850 Einwohnerinnen und Einwohner. Daraus ergibt sich neu ein theoretisches Fassungsvermögen von 10 150 Personen. Die Differenz von 150 Einwohnerinnen und Einwohner zur Zielsetzung aus der Entwicklungsstrategie von 10 000 Einwohnerinnen und Einwohner schafft Handlungsspielraum, vor allem für die Entwicklung beim Bahnhof und eine allfällige Nachfrage durch das Tourismusresort Andermatt. Zudem steigt der Bedarf an Wohnfläche pro Person stetig. In den letzten 20 Jahren wurden in Altdorf über 18 Hektaren Land überbaut und fast 1000 Wohnungen erstellt. Derweil blieb die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner praktisch konstant.

Wohndichte 1992–2006



Lesebeispiel
Im Jahr 2001 bewohnten 2,20 Einwohner eine Wohneinheit.



Kantonale Vorprüfung (Auszug)

Die Entwürfe der Zonenpläne und der Bau- und Zonenordnung wurden dem Amt für Raumentwicklung (Justizdirektion Uri) zur Vorprüfung unterbreitet. Im Vorprüfungsbericht vom 16. August 2010 wird unter anderem festgehalten, dass in Altdorf das im Rahmen der Vorprüfung ausgewiesene theoretische Fassungsvermögen von 10300 Personen reduziert werden müsse. Aus diesem Grund wurde der zur Abstimmung vorliegende Zonenplan auf ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 10150 Personen verringert.

Die Siedlungsbegrenzungen gemäss Entwicklungsstrategie entsprechen jenen der Richtplananpassung Unteres Reusstal. Eine engere Fassung der Siedlungsbegrenzung ist laut Vorprüfungsbericht auf jeden Fall möglich. Die Einzonungen liegen alle innerhalb der ausgeschiedenen Siedlungsgrenzen. Sie sind also – soweit die gesamthafte Dimensionierung der Bauzonen es zulässt und sie der übrigen eidgenössischen und kantonalen Raum- und Umweltgesetzgebung entsprechen – grundsätzlich genehmigungsfähig.

Ergänzungen zur Bau- und Zonenordnung

Das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri wurde durch die Urner Stimmberechtigten am 13. Juni 2010 angenommen. Die Inkraftsetzung dieses Gesetzes ist für den Sommer 2011 vorgesehen. Sobald es in Kraft ist, müssen die Gemeinden ihre Nutzungspläne und die damit verbundenen Vorschriften (Bau- und Zonenordnung) innert fünf Jahren anpassen.

Der Gemeinderat Altdorf hat deshalb beschlossen, im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nur diejenigen Bestimmungen anzupassen bzw. zu ergänzen, die direkt im Zusammenhang mit den Änderungen im Zonenplan erfolgen (Bahnhofzone, Wohnzone W4, Wohn- und Gewerbezone WG4, Industriezone 2, Gewässerraumzone).

Die folgenden Bestimmungen (Artikel) der Bau- und Zonenordnung werden zwingend angepasst. Die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung sind rot markiert:

Artikel 22 Grundabstand

¹ Der Grundabstand ist der minimale Grenzabstand und beträgt:

- 3,50 m in den Zonen K3 und K4; sowie in den Zonen K1 und K2 gegenüber Nachbarzonen;
- 5,00 m in den Zonen W2, WL, WG2, G, I, ~~öBA~~ öW und F;
- 6,00 m in der Zone W3, ~~und~~ WG3, **W4, WG4, BZ und L.**

Vorbehalten bleiben Bestimmungen über erhaltenswerte Bauten (Art. 71 ff.).

² Bei erhaltenswerten Bauten kann die Baukommission Ausnahmen gewähren.

Artikel 36 Begriff

¹ Die Gebäudelänge ist die Strecke, welche ein Gebäude oder beim Zusammenbauen eine Gebäudegruppe mit Einschluss oberirdischer An- und Zwischenbauten misst.

² Die maximale Gebäudelänge beträgt bei Gebäuden von zwei oder mehr Geschossen 45,00 m. Bei gegliederten oder vom rechtwinkligen Grundriss abweichenden Bauten ist auf die grösste, gerade messbare Länge abzustellen (ausgenommen in der Industrie- und Gewerbezone **und in der Bahnhofzone**).

Artikel 45 Anrechenbare und nicht anrechenbare Geschossfläche

¹ Als anrechenbare Geschossfläche gelten die Flächen der Wohn- und Arbeitsräume aller Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse einschliesslich Mauern und Wänden (siehe Art. 46).

² Nicht angerechnet werden die Flächen:

- a) der zu Wohnungen gehörenden Keller- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) der Heiz- und Brennstofflagerräume, der Räume für Energiespeicher sowie unterirdischer Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- c) der Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- d) der Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z.B. Hauseingang im Kellergeschoss);
- e) der Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m² und allen Bewohnern zur Verfügung stehender gleicher Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von höchstens 16 m² für die erste Wohnung und 2 m² für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebener Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
- g) der Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) der geschlossenen, unbelichteten Abstellräume in Wohnungen (Reduits 1);
- i) in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen die Teilfläche, soweit deren Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt;
- k) der Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 25 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, wenn die in der Verordnung über die Wärmeisolation der Bauten vorgeschriebenen Mindestanforderungen erfüllt werden;
- l) der Wintergärten und Windfänge bis zu 10 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung, soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen und nicht beheizt sind. Für lärmschutzbedingte Wintergärten kann diese Fläche bis 15 Prozent erhöht werden;
- m) der Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzten offenen Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- n) der offenen ein- und vorspringenden Balkone.
- o) in der Wohn- und Gewerbezone WG4 die Hälfte der Räume im Erdgeschoss, die der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung dienen.**

Artikel 60 Zonenpläne

¹ Das Gemeindegebiet wird in verschiedene Zonen eingeteilt, die aus den folgenden Zonenplänen ersichtlich sind:

- a) Zonenplan **Siedlung Talboden** ~~1÷2-000~~
- b) Zonenplan **Siedlung Eggberge** ~~1÷5-000~~
- c) Kernzonenplan ~~1÷1-000~~
- d) Zonenplan Landschaft**

Die Zonenpläne **und Schutzpläne Mauern und Bäume** sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Sie liegen zur öffentlichen Einsichtnahme auf dem Gemeindebauamt auf.

² Zonenplanwiedergaben in verkleinertem Massstab sind nicht rechtsverbindlich.

³ Die Zonen werden wie folgt bezeichnet:

- Bauzonen
- a) – Wohnzonen
 - Wohnzone 4-geschossig W4
 - Wohnzone 3-geschossig W3
 - Wohnzone 2-geschossig W2
 - Wohnzone im Landschaftsgebiet WL

Schwarzer Text
rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Roter Text
Änderungen gegenüber rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung



b) Kernzonen	
– Kernzone 1	K1
– Kernzone 2	K2
– Kernzone 3	K3
– Kernzone 4	K4
c) Gemischte Zonen	
– Wohnzonen mit mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben	WG
– Bahnhofzone	BZ
d) Industrie- und Gewerbezone	
– Industriezone 1	I1
– Industriezone 2	I2
– Gewerbezone	G
e) Zone für öffentliche Werke	öW
f) Bauzonen Eggberge:	
– Bauzone für Ferienhäuser	BF-E
– Bauzone für touristische Bauten	BT-E
Nichtbauzonen	
g) Landwirtschaftszone	L
h) Freihaltezone	F
i) übriges Gemeindegebiet	
– übriges Gemeindegebiet	ÜG
– Reservegebiet	R
k) Schutzzonen	
– Naturschutzzone I (kommunal)	Ns1
– Naturschutzzone II (kantonale)	Ns2
– Quellwasserschutzzone	QW
– Gefahrenzone	GfZ
– Gewässerraumzone	GWR/GWÜ
l) Zone für Skipisten	Ski

Artikel 61 Nutzungsart

- ¹ Die Zonen W2, W3, **W4** und WL sind vor allem für Wohnbauten bestimmt.
- ² Geschäftshäuser und Gewerbebetriebe sind gestattet, wenn sie das ruhige und gesunde Wohnen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigen.
- ³ In der W3 **und der W4** ist der Bau neuer alleinstehender Einfamilienhäuser untersagt.

Artikel 63 Fassadenhöhen, Geschosszahl

¹ Die maximale Fassadenhöhe gemäss Art. 39 beträgt:

	W2 2-geschossig	W3 3-geschossig	W4 4-geschossig
talseitig	8,00 m	11,00 m	15,00 m
bergseitig	7,00 m	10,50 m	14,00 m
in ebenem Gelände	7,50 m	10,50 m	14,50 m

- ² Bei gewerblicher Nutzung im EG in der Wohnzone mit mässig störenden Gewerbe- und Geschäftsbetrieben (Art. 93) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe um das Mass der Mehrhöhe im EG, höchstens aber um 1 m.
- ³ Die zulässige Zahl der anrechenbaren Vollgeschosse im Sinne von Art. 43 beträgt:
 - 2 in der Zone W2
 - 3 in der Zone W3
 - **4 in der Zone W4**

⁴ Für städtebaulich und architektonisch besonders gute Projekte können im Rahmen der zonengemässen Ausnützung in der Zone W3 höchstens 4 Geschosse **und in der W4 höchstens 5 Geschosse bewilligt werden.**

Artikel 64 Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer¹⁾ beträgt in den einzelnen Zonen:

	mind.	max.
W2	–	0,40 für Einzelbauten
	0,40	0,50 für verdichtete Bauweise inkl. QGP-Bonus ²⁾
W3	0,50	0,60 für Einzelbauten
		0,75 für verdichtete Bauweise inkl. QGP-Bonus ²⁾
W4	0,60	0,80 für Einzelbauten
		1,00 für verdichtete Bauweise inkl. QGP-Bonus²⁾

¹⁾ *Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss: siehe Art. 49.*
²⁾ *Voraussetzung ist ein Quartiergestaltungsplan (Art. 118 ff.).*

² In der WL ist der Bestand der bestehenden Ausnützung für Renovation und Ersatzbauten gewährleistet. Die Baukommission kann eine angemessene Erweiterung des bestehenden Bauvolumens bewilligen.

Artikel 93 Zweck

- ¹ Für die Wohnzonen mit mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben gelten die Vorschriften der ihr jeweils zugrunde liegenden Wohnzone W2, **oder W3 oder W4.**
- ² In Abweichung von Art. 61 Abs. 1 und 2 sind auch mässig störende Gewerbe- und Geschäftsbauten gestattet, sofern sie sich in den Zonencharakter integrieren lassen.

Ausnützungsbonus
³ Für Gewerbe- und Geschäftsnutzungen, die als Lärmschutz entlang von Hauptverkehrsträgern konzipiert werden und die den Anforderungen der Lärmschutzverordnung genügen, kann die Baukommission einen Ausnützungsbonus von 15 Prozent gewähren; der Ausnützungsbonus muss für die gewerbliche Nutzung bestimmt sein.

⁴ **In der Wohn- und Gewerbezone W4 sind mindestens 25 Prozent Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.**

Artikel 93a Bahnhofzone

- ¹ Die Bahnhofzone BZ dient der baulichen Entwicklung der Umgebung des Bahnhofs Altdorf. Sie bezweckt die Schaffung eines qualitativ hoch stehenden regionalen Zentrums für Dienstleistungen und Wohnen. In der Bahnhofzone sind auch Verkehrsinfrastrukturen wie Busbahnhof, Park-and-ride-Anlagen, Gleisanlagen, Haupterschliessung Bahnhof zugelassen.
- ² Gestattet sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, wie öffentliche Bauten, 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. Auf die Strassen orientierte Wohnungen und Einstellgaragen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.
- ³ Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Ausnützungsziffer	mind. 0.6, max. 1.5
Geschosszahl	mind. 3, max. 6 Geschosse
Gebäudehöhe	25 m
Grenzabstand	6 m
Anteil Gewerbe- und Dienstleistungen	mind. 30 Prozent



⁴ Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone muss ab dem vierten Vollgeschoss zusätzlich der Mehrhöhenzuschlag im Sinne von Art. 23 Abs. 1 eingehalten werden.

⁵ Der Gemeinderat erarbeitet einen Quartierrichtplan im Sinne von Artikel 90 dieser Bauordnung.

⁶ Im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen kann in begründeten Fällen von den Bestimmungen in Absatz 3 abgewichen werden. Als begründete Fälle können namentlich angeführt werden:

- Hoher Anteil an Arbeitsplätzen
- Verkehrsfreie Zone, Parkierung vollständig unter Terrain
- Überbauung der Gleisanlagen in Verbindung mit dem Bahnhof
- Grosszügige öffentliche Verbindungen des Langsamverkehrs (Fussgänger, Radfahrer)
- Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen.

⁷ Bestehende, rechtmässig erstellte Wohnbauten, die nicht den Zonenbestimmungen der Bahnhofzone entsprechen, dürfen bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften unterhalten, teilweise erneuert und angemessen erweitert werden.

Artikel 94a Industriezone 1 I1

Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen bestimmt, die in anderen Zonen nicht zulässig sind. Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Artikel 94b Industriezone 2 I2

¹ Die Industriezone Regierungsschachen und Reussacher 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. Dies sind insbesondere:

- a) Energieversorgung
 - Kehrichtverbrennungsanlage
- b) Holzindustrie
 - Rundholzlager
 - Sägereibetrieb
- c) Logistik und Landverkehr
 - Lagerhallen ohne angegliederte Produktion
 - Materialdepot und Maschinenpark für Bauunternehmung
 - Kies-, Beton- und Asphaltauflbereitungsanlagen
 - Baunebenbetriebe mit grossem Aussenlager
 - Baustoffhandel mit grossen Aussenlagern
- d) Autogewerbe
 - Autohandel, Neuwagen, Occasionen
 - Autorecycling
- e) Verkehrsintensive Einrichtungen
 - Freizeit- und Einkaufszentren mit mehr als 5000 m² Verkaufsfläche oder mehr als 300 Parkplätzen
 - Einrichtungen, welche an 100 Tagen pro Jahr mehr als 1500 Fahrten pro Tag erzeugen.

² Bei Planung, Bau und Betrieb der Bauten und Anlagen sind die besonderen Anforderungen und Auflagen des Hochwasserschutzes (Überlastkorridor) zu berücksichtigen. Die zuständigen Behörden und Stellen sind frühzeitig zu informieren und ins Baubewilligungsverfahren einzubeziehen.

Artikel 116 Quellwasserschutzzone¹⁾ Grundwasserschutzareal / Grundwasserschutzzonen

~~Für die Schutzzonen S1 (Fassungsbereich), S2a (erweiterter Fassungsbereich), S2b (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) der Schutzzone für die Bannwaldquellen der Wasserversorgung Altdorf gelten die Nutzungseinschränkungen und Schutzmassnahmen nach separatem Schutzonenplan mit Schutzreglement, verfügt vom Regierungsrat am 31. Juli 1995.~~

Für das Grundwasserschutzareal Zwyermatte und die Grundwasserschutzzonen auf Gemeindegebiet von Altdorf gelten die Nutzungseinschränkungen und Schutzmassnahmen nach den jeweiligen Verfügungen des Regierungsrates mit Schutzonenplan und Schutzonenreglement.

Artikel 116b Gewässerraumzone (GWR/GWÜ)

¹ Die Gewässerraumzone dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Förderung der Biodiversität. Innerhalb der Gewässerraumzone sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert und teilweise geändert werden. Ersatzbauten sind nicht zulässig.

² In der Gewässerraumzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus Bäumen, Hecken, Hochstauden, Magerwiesen und Pionierpflanzen zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Ebenfalls sind Strukturelemente wie Trockensteinmauern, Lesesteinhaufen etc. zu erhalten. Der Gemeinderat kann im Einzelfall im Rahmen von vertraglichen Regelungen mit den Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen festlegen.

³ Bei neuen Bauzonen wird die Gewässerraumzone als Grundnutzungszone (GWR) festgesetzt. Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen müssen von der Zonengrenze einen Abstand von 3 m (gemessen ab äusserstem Gebäudeteil) einhalten. Ausnahmen können gewährt werden für Wege und unterirdische Leitungen. Der Gewässerabstand gemäss Baugesetz ist in jedem Fall einzuhalten.

⁴ Bei bestehenden Bauzonen wird die Gewässerraumzone als überlagernde Zone (GWÜ) festgesetzt. Der Bereich der überlagerten Parzellenfläche in der Bauzone kann für die Ausnützung angerechnet werden. Gegenüber der Zonengrenze der überlagernden Gewässerraumzone müssen baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen einen Abstand von 3 m (gemessen ab äusserstem Gebäudeteil) einhalten.



Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Die Zonenpläne und die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung wurden in der Zeit vom 12. November 2010 bis 13. Dezember 2010 öffentlich aufgelegt.

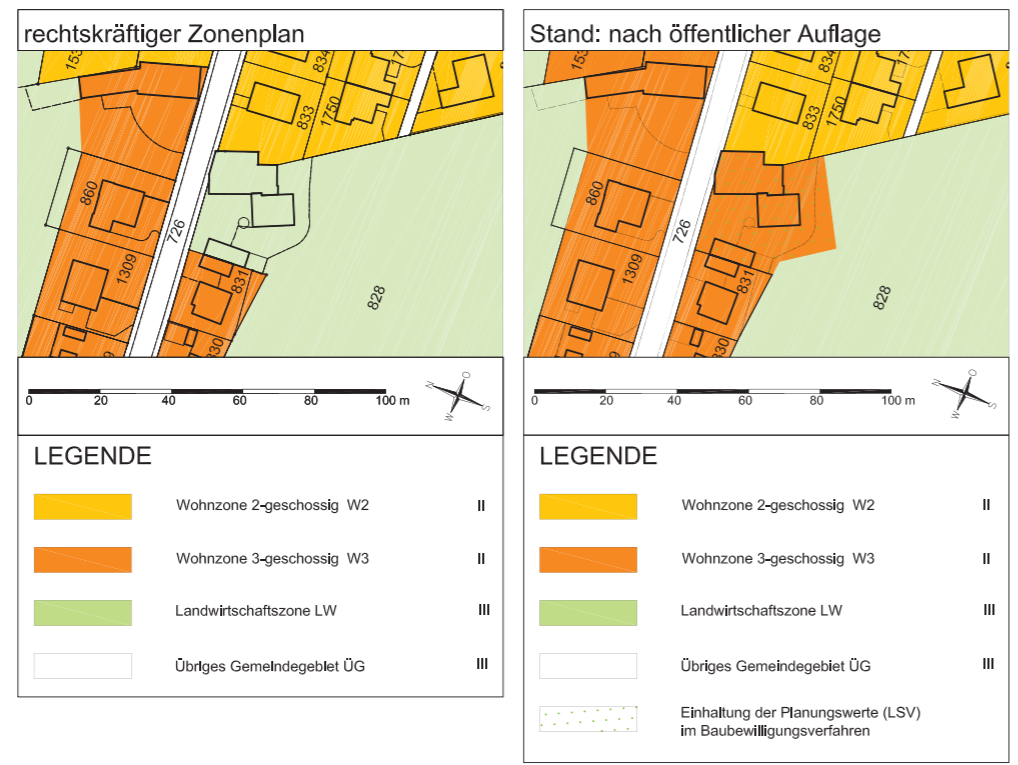
Der Gemeinderat will Einsprachen gutheissen, aus denen keine wesentliche Vergrößerung der Bauzonen resultiert, deren Anliegen berechtigt und die aus der Sicht der Gesamtplanung nicht unzweckmässig sind. Entsprechende Änderungen in den Zonenplänen sowie Änderungen in der Bau- und Zonenordnung sind im Folgenden dargestellt. Es handelt sich um Abweichungen gegenüber den Unterlagen der öffentlichen Auflage vom 12. November 2010.

Ohne anderslautende Anträge aus der Gemeindeversammlung gelten die nachfolgend dargestellten Änderungen als Bestandteile der revidierten Ortsplanung und mit dieser als beschlossen.

a) Zonenplan Siedlung Talboden

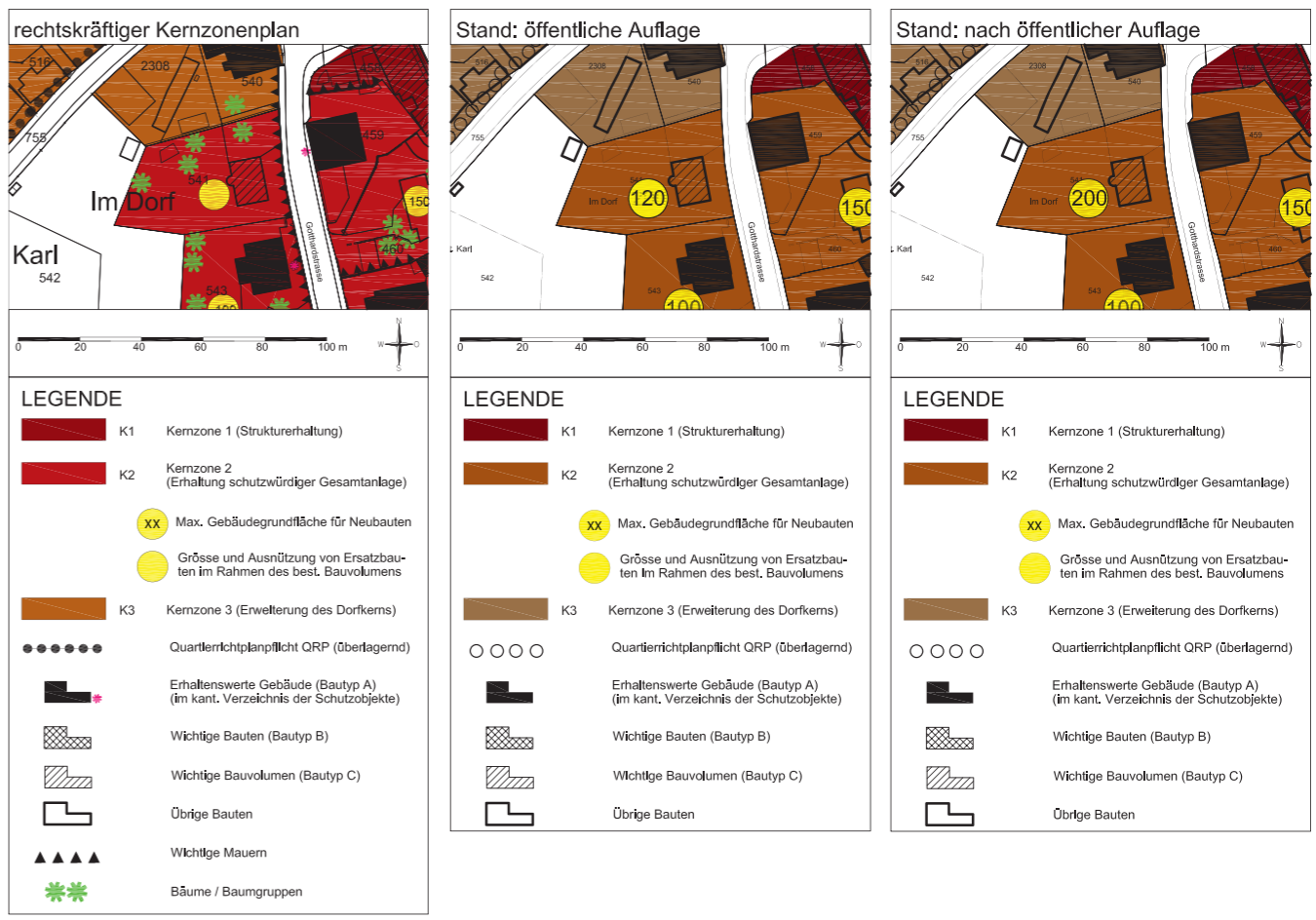
Parzelle L828 Kornmatt, Seedorferstrasse 25

Der Eigentümer hat seinen landwirtschaftlichen Betrieb Ende 2009 aufgelöst und das Land als Landwirtschaftsland verpachtet. Das bestehende Wohnhaus und das Ökononomiegebäude gehören nicht mehr zum Betrieb. Mit der Einzonung der bestehenden Gebäude und damit bereits überbauten Fläche von 990 m² in die Wohnzone W3 wird die Baulücke entlang der Seedorferstrasse geschlossen. Das theoretische Fassungsvermögen (Kapazität) wird dadurch nicht erhöht.



b) Kernzonenplan

In der Parzelle L541 Gotthardstrasse 4 ist für Neubauten eine maximal zulässige überbaubare Fläche von 120 m² vorgesehen. Gestützt auf eine Einsprache mit Projektstudie wird diese Fläche neu auf 200 m² festgelegt.



c) Bau- und Zonenordnung

Folgende Bestimmungen (Artikel) der Bau- und Zonenordnung wurden aufgrund von Einsprachen nach der öffentlichen Auflage geändert:

Artikel 45 Anrechenbare und nicht anrechenbare Geschossfläche

¹ Als anrechenbare Geschossfläche gelten die Flächen der Wohn- und Arbeitsräume aller Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse einschliesslich Mauern und Wänden (siehe Art. 46).

² Nicht angerechnet werden die Flächen:

- a) der zu Wohnungen gehörenden Keller- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) der Heiz- und Brennstofflagerräume, der Räume für Energiespeicher sowie unterirdischer Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- c) der Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- d) der Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z.B. Hauseingang im Kellergeschoss)
- e) der Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m² und allen Bewohnern zur Verfügung stehender gleicher Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von höchstens 16m² für die erste Wohnung und 2 m² für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebener Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
- g) der Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) der geschlossenen, unbelichteten Abstellräume in Wohnungen (Reduits 1);
- i) in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen die Teilfläche, soweit deren Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt;
- k) der Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 25 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, wenn die in der Verordnung über die Wärmeisolation der Bauten vorgeschriebenen Mindestanforderungen erfüllt werden;
- l) der Wintergärten und Windfänge bis zu 10 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung, soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen und nicht beheizt sind. Für lärmschutzbedingte Wintergärten kann diese Fläche bis 15 Prozent erhöht werden;
- m) der Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzten offenen Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- n) der offenen ein- und vorspringenden Balkone.
- o) in der Wohn- und Gewerbezone WG4 die Hälfte der Räume im Erdgeschoss, die der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung dienen.

Artikel 93a Bahnhofzone

¹ Die Bahnhofzone BZ dient der baulichen Entwicklung der Umgebung des Bahnhofs Altdorf. Sie bezweckt die Schaffung eines qualitativ hoch stehenden regionalen Zentrums für Dienstleistungen und Wohnen. In der Bahnhofzone sind auch Verkehrsinfrastrukturen wie Busbahnhof, Park-and-ride-Anlagen, Gleisanlagen, Haupterschliessung Bahnhof zugelassen.

² Gestattet sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, wie öffentliche Bauten, 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. Auf die Strassen orientierte Wohnungen und Einstellgaragen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

³ Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Ausnutzungsziffer	mind. 0.6, max. 1.5
Geschosszahl	mind. 3, max. 6 Geschosse
Gebäudehöhe	25 m
Grenzabstand	6 m
Anteil Gewerbe- und Dienstleistungen	mind. 30 Prozent

⁴ Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone muss ab dem vierten Vollgeschoss zusätzlich der Mehrhöhenzuschlag im Sinne von Art. 23 Abs. 1 eingehalten werden.

⁵ Der Gemeinderat erarbeitet einen Quartierrichtplan im Sinne von Artikel 90 dieser Bauordnung. ~~Der Quartierrichtplan stützt sich auf das Resultat eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Regeln wie Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge usw.~~

⁶ Im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen kann in begründeten Fällen von den Bestimmungen in Absatz 3 abgewichen werden. Als begründete Fälle können namentlich angeführt werden:

- Hoher Anteil an Arbeitsplätzen
- Verkehrsfreie Zone, Parkierung vollständig unter Terrain
- Überbauung der Gleisanlagen in Verbindung mit dem Bahnhof
- Grosszügige öffentliche Verbindungen des Langsamverkehrs (Fussgänger, Radfahrer)
- Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen.

⁷ Bestehende, rechtmässig erstellte Wohnbauten, die nicht den Zonenbestimmungen der Bahnhofzone entsprechen, dürfen bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften unterhalten, teilweise erneuert und angemessen erweitert werden.



Schwarzer Text
rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Roter Text
Änderungen gegenüber rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (Stand öffentliche Auflage)

Blauer Text
Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage auf Grund der Einsprachebehandlung



Antrag zuhanden der Stimmberechtigten

Die vorliegende Ortsplanung trägt der baulichen Entwicklung der Gemeinde Altdorf massvoll Rechnung und geht möglichst sparsam mit dem wertvollen Boden um. Der Gemeinderat hat versucht, auf Anliegen aus der Bevölkerung einzugehen. Dass unter den gegebenen Zielsetzungen nicht alle Wünsche privater Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erfüllt werden können, ist verständlich.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten von Altdorf, der revidierten Ortsplanung – beinhaltend die Zonenpläne Siedlung Talboden, Siedlung Eggberge, Kernzonenplan und Zonenplan Landschaft sowie die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung – in der vorliegenden Form zuzustimmen.

So geht es weiter

Die Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 7. April 2011 befindet über die revidierte Zonenplanung. Falls die Zeit nicht reicht für alle Anträge, werden diese verschoben auf Mittwoch, 13. April 2011. Rechtskräftig werden der Zonenplan sowie die Bau- und Zonenordnung indes erst mit der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Bei Fragen sind wir gerne für Sie da!