

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

(vom 24. Oktober 1991; Stand vom 7. April 2011)

Die Einwohnergemeindeversammlung von Altdorf,

gestützt auf Art. 75 ff KV, Art. 702, 703 ZGB, Art. 107 ff EG ZGB und in Ergänzung des Baugesetzes des Kantons Uri vom 10. Mai 1970 (BauG),

beschliesst:

### 1. Kapitel: **Allgemeine Grundsätze, Geltungsbereich**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

Art. 1 Zweck

Art. 2 Vorbehaltenes Recht, Baufreiheit

Art. 3 Geltungsbereich

#### **Artikel 1** Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bau- und Zonenordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet, soweit die Einwohnergemeindeversammlung nicht für bestimmte Gebiete Spezialbauordnungen erlässt. Vorbehalten sind auch Vorschriften in Gebieten, in denen eine Verpflichtung zum Erlass von Quartier- oder Quartiergestaltungsplänen besteht.

<sup>2</sup> In Ergänzung von Art. 3 BauG sind bewilligungspflichtig:

- Fassadenrenovationen in den Kernzonen und bei Schutzobjekten;
- Aussenantennen (Art. 79);
- Reklamen (gemäss Kant. Reklameverordnung und aufgrund von Art. 81).

#### **Artikel 2** Geltung für bestehende Bauten

<sup>1</sup> An bestehenden Gebäuden, die dieser Verordnung nicht entsprechen, sind Änderungen zulässig, sofern die neuen Teile der Bau- und Zonenordnung genügen.

<sup>2</sup> Um-, An- und Aufbauten dürfen jedoch keine Mehrausnützung über das Mass hinaus zur Folge haben, das in der betreffenden Zone erlaubt ist.

#### **Artikel 3** Vorbehalt

<sup>1</sup> Die Vorschriften des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben auch die Sondervorschriften der Gemeinde (insbesondere Schutzzonenreglemente).

# 40.11

(April 2011)

## 2. Kapitel: **Organisatorische Vorschriften**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

Gemeindebauwesen

Art. 4 Gemeindebaubehörde

Art. 5 Gemeindeversammlung

Art. 6 Zusammenarbeit der Gemeinden

### **Artikel 4** Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für:

- Erlass und Abänderung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes (Art. 5 BauG);
- Wahl der Baukommission.

### **Artikel 5** Gemeinderat

<sup>1</sup> Dem Gemeinderat als Aufsichtsbehörde obliegt der Erlass genereller Weisungen an die Baukommission.

<sup>2</sup> Ausserdem ist der Gemeinderat zuständig für:

- Festlegung der Baulinien;
- Bewilligung von Ausfahrten auf Gemeindestrassen;
- Erlass von Richtlinien und Richtplänen;
- Erlass von Quartier- und Quartiergestaltungsplänen.

### **Artikel 6** Baukommission

<sup>1</sup> Die Baukommission besteht aus fünf Mitgliedern und wird für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt.

<sup>2</sup> Der Präsident und die Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung gewählt.

<sup>3</sup> Ausserdem gehört der Baukommission der Vorsteher des Gemeindebauamtes mit beratender Stimme an. Der Sekretär der Baukommission wird vom Gemeinderat bezeichnet.

<sup>4</sup> Der Baukommission obliegt die Anwendung der Bau- und Zonenordnung, soweit nicht ausdrücklich der Gemeinderat als zuständig erklärt ist.

<sup>5</sup> Die Baukommission kann unabhängige Fachexperten einbeziehen, wobei der Bauherr vorher anzuhören ist.

## **Artikel 7** Fachgremium Kernzonen

<sup>1</sup> Das Fachgremium für die Beurteilung und Begutachtung von Bauvorhaben in der Kernzone besteht aus vier bis fünf Mitgliedern. Drei Mitglieder werden durch den Gemeinderat auf die Dauer von zwei Jahren gewählt. Der Vorsteher des Gemeindebauamts gehört dem Fachgremium von Amtes wegen an. Die NHSK Uri hat das Recht, ein Mitglied aus ihren Reihen ins Fachgremium zu entsenden.

<sup>2</sup> Das Fachgremium nimmt in den Kernzonen folgende Aufgaben wahr:

- es beurteilt und begutachtet Bauprojekte, Quartier- und Quartiergestaltungspläne aufgrund der Zonenbestimmungen;
- es stellt der Baukommission Antrag;
- es erläutert und begründet seine Anträge der Baukommission.

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

Kantonale Instanzen

- Art. 7 Regierungsrat
- Art. 7a Zuständige Direktion
- Art. 7b Kantonale Fachstelle
- Art. 7c Koordinationsstelle
- Art. 8 Richter

## 3. Kapitel: **Baubewilligung, Ausnahmen, Gebühren**

Hinweis auf Baugesetz des Kantons Uri

- Art. 9 Gegenstand der Melde- und Bewilligungspflicht
- Art. 11 Verantwortliche Personen
- Art. 12 Baubewilligungsgesuch
- Art. 13 Auflage- und Einspracheverfahren
- Art. 14 Entscheid
- Art. 14a Voraussetzungen, Ausnahmen
- Art. 14b Wirkung
- Art. 14c Bauverbot
- Art. 14d Erlöschen
- Art. 14e Widerruf

### 1. Bewilligung

## **Artikel 8** Einreichung des Baugesuches

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die erforderlichen Angaben im Baugesuch sowie über die Art, Inhalt und Umfang der notwendigen Beilagen.

## **40.11**

(April 2011)

<sup>2</sup> Zur Einreichung eines Baugesuches ist jedermann berechtigt. Ist der Gesuchsteller nicht Eigentümer des zu überbauenden Grundstückes, hat er eine schriftliche Zustimmung des Eigentümers beizubringen.

<sup>3</sup> Die Baukommission hat die eingegangenen Akten auf ihre Vollständigkeit zu prüfen und nötigenfalls vervollständigen zu lassen.

<sup>4</sup> Wird einer solchen Verfügung innert angemessener Frist nicht Folge geleistet, ist auf das Gesuch nicht einzutreten.

### **Artikel 9**      Profile

<sup>1</sup> Der geplante Bau ist genügend zu profilieren. Einfriedungen, Terrainveränderungen und Ausfahrten sind nötigenfalls zu verpflocken.

<sup>2</sup> Profile und Verpflockungen dürfen erst nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches entfernt werden.

<sup>3</sup> Die Baukommission kann auf Gesuch hin vom Profilieren und Verpflocken entbinden, wenn es sich nur um unbedeutende Bauvorhaben handelt, die zum vorneherein offensichtlich der Bauordnung entsprechen.

### **Artikel 10**      Einsprache

<sup>1</sup> Die Einsprache ist bei der Baukommission schriftlich innert 20 Tagen seit der Publikation im Amtsblatt einzureichen.

<sup>2</sup> Die Einsprache hat bestimmte Anträge und eine Begründung zu enthalten.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen Rechts über die privatrechtliche Einsprache.

### **Artikel 11**      Entscheid

<sup>1</sup> Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet die Baukommission über das Baugesuch und die Einsprachen.

<sup>2</sup> Über hängige Baugesuche ist in der Regel innert 30 Tagen nach Ablauf der Einsprachefrist zu entscheiden.

### **Artikel 12**      Verantwortlichkeit

<sup>1</sup> Für die Ausführungen eines Baues sind die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie die genehmigten Pläne verbindlich.

<sup>2</sup> Der Gesuchsteller, seine Beauftragten und die Unternehmer sind je im Rahmen ihres Aufgabenbereiches verpflichtet, sich vor Beginn und während der Arbeit zu vergewissern, dass die Bauarbeiten gemäss den genehmigten Plänen und den damit verbundenen Bedingungen und Auflagen ausgeführt werden.

**Artikel 13** Projektänderungen

Für Projektänderungen, die Bauvorschriften berühren, sind die entsprechenden Pläne mit erläuterndem Bericht rechtzeitig vor der Arbeitsausführung der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.

**Artikel 14** Einfragen

<sup>1</sup> Die Baukommission beantwortet Einfragen über die Anwendung der Bauordnung.

<sup>2</sup> Aus der Antwort ergibt sich kein Anspruch auf eine Baubewilligung.

**Artikel 15** Kosten

<sup>1</sup> Der Gesuchsteller trägt alle Kosten des Verfahrens, insbesondere auch allfällige Expertenkosten.

<sup>2</sup> Wird mutwillig Einsprache erhoben, können die daraus entstehenden Kosten dem Einsprecher überbunden werden.

**Artikel 16** Rechtsverweigerung, -verzögerung

<sup>1</sup> Jeder Gesuchsteller kann beim Gemeinderat gegen die Baukommission Beschwerde führen, wenn ein Baugesuch ohne Grund nicht behandelt wird.

<sup>2</sup> Wenn die Beschwerde begründet ist, kann der Gemeinderat der Baukommission eine Frist zum Erlass einer Verfügung ansetzen oder das ganze Geschäft mit sofortiger Wirkung zur eigenen Entscheidung an sich ziehen.

2. Ausnahmen

**Artikel 17** Zulässigkeit

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt des Baugesetzes sowie des nachfolgenden Absatzes können in einzelnen Fällen Ausnahmen gestattet werden, wenn die Anwendung der Bau- und Zonenordnung eine Härte für den Bauherrn bedeuten würde. Die Ausnahmegewilligung setzt voraus, dass sie für die Nachbarn keine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge hat, dem öffentlichen Interesse nichtwiderspricht und sich mit dem Zweck der Bau- und Zonenordnung vereinbaren lässt.

<sup>2</sup> Von den Vorschriften über Gebäudehöhe, Geschosshöhe und Ausnutzungsziffer können Ausnahmen nur zugestanden werden, wo es ausdrücklich als zulässig erklärt wird.

## 40.11

(April 2011)

### **Artikel 18**      Recht der alten Bauten

<sup>1</sup> Wird ein bestehender Bau durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstört, darf er im früheren Umfang neu errichtet werden, sofern die Anwendung der Vorschriften dieser Bau- und Zonenordnung für den Grundeigentümer eine Härte darstellen würde und die übrigen Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 17 Abs. 1 gegeben sind.

<sup>2</sup> In solchen Fällen ist die Baubewilligung innert eines Jahres seit Untergang des früheren Werkes einzuholen.

### **Artikel 19**      Provisorien und Fahrnisbauten

<sup>1</sup> Provisorische Bauten können gegen Unterzeichnung eines Revers bewilligt werden.

<sup>2</sup> Sie müssen auf Verlangen jederzeit beseitigt werden.

<sup>3</sup> Der Revers ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

<sup>4</sup> Die Bewilligung von Fahrnisbauten wird befristet.

## 3. Abschnitt: **Gebühren**

### **Artikel 20**      Gebühren

<sup>1</sup> Die Baukommission erhebt für die Prüfung der Baugesuche, für die Baukontrollen, die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. eine Gebühr.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt ein Reglement.

## 4. Kapitel: **Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften**

### 1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

Art. 15      Beschaffenheit der Bauten und Anlagen

Art. 15a    Landschaftsschutz

Art. 15b    Wärme- und Schallisolation

Art. 16      Übermässige Einwirkungen

Art. 17      Verkehrssicherheit

- Art. 17a Spielplätze
- Art. 17b Einstellräume und Abstellplätze
- Art. 17c Behinderte
- Art. 17d Zerstörte Bauten, Baugruben
- Art. 18 Erschliessungsvorschriften
- Art. 19 Gefährdung durch Naturgewalten
- Art. 20 Duldung öffentlicher Einrichtungen
- Art. 21 Bauabstände zu öffentlichen Verkehrsanlagen und Gewässern
- Art. 21 a Vorbehalt anderer Erlasse
- Art. 21 b Gebäudeabstand

## 2. Abschnitt: **Bauvorschriften der Gemeinde**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

- Art. 22 Pflicht zum Erlass
- Art. 23 Inhalt

### 1. Unterabschnitt: **Grenzabstand**

#### **Artikel 21** Begriff

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen einem Gebäude oder einem geschlossenen Gebäudeteil und der Grundstücksgrenze.

<sup>2</sup> Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängen- und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.

<sup>3</sup> Der Grenz- und Gebäudeabstand wird an der Fassade gemessen (Vorsprünge: siehe Art. 28).

#### **Artikel 22** Grundabstand

<sup>1</sup> 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, öW und F;<sup>1)</sup>
- 6,00 m in der Zone W3, WG3, W4, WG4, BZ und L.<sup>1)</sup>

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

<sup>2</sup> Bei erhaltenswerten Bauten kann die Baukommission Ausnahmen gewähren.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011

## 40.11

(April 2011)

### Artikel 23 Mehrhöhenzuschlag

- <sup>1</sup> Der Grenzabstand erhöht sich um 2,00 m für jedes anrechenbare Geschoss, das über die zonengemässe Geschoszahl gemäss Art. 63 Abs. 1 hinausgeht.
- <sup>2</sup> Bei Attikageschossen ist der Mehrhöhenzuschlag auf jener Seite anzuwenden, wo das Attikageschoss nicht zurückgesetzt ist (Art. 43 Abs. 3).

### Artikel 24 Mehrlängenzuschlag

- <sup>1</sup> Gegenüber Fassaden von mehr als 20,00 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um einen Drittel der Mehrlänge über 20,00 m bis zu dem für die einzelnen Zonen festgesetzten Höchstmass.
- <sup>2</sup> Der um den Mehrlängenzuschlag gemäss Abs. 1 vergrösserte Grenzabstand braucht nicht mehr zu betragen als:
  - 9,00 m für 2-geschossige Bauten;
  - 11,00 m für 3- und mehrgeschossige Bauten.
- <sup>3</sup> Abgewinkelte und versetzte Bauteile werden senkrecht auf die Verlängerung der betreffenden Fassade projiziert und in die Berechnung des Mehrlängenzuschlages einbezogen, wenn sie weniger als:
  - 5,00 m bei Gebäuden mit 2 Geschossen;
  - 6,00 m bei Gebäuden mit 3 Geschossen;
  - 7,00 m bei Gebäuden mit 4 und mehr Geschossenhinter dieser Fassade bzw. deren Verlängerung zurückliegen.
- <sup>4</sup> Innerhalb der Zonen G und I wird kein Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschlag berechnet.
- <sup>5</sup> Gegenüber Strassen und Plätzen gemäss Artikel 30 ist der Mehrlängenzuschlag nicht anzurechnen.<sup>1)</sup>

### Artikel 25 Verminderter Grenzabstand a) durch private Vereinbarung

Der Grenzabstand kann mit Zustimmung der Baukommission herabgesetzt werden, sofern der Gebäudeabstand gemäss Art. 33 gewahrt und für den betroffenen Bau ein Näher- oder Grenzbaurecht vereinbart ist.

### Artikel 26 b) bei Kleinbauten

- <sup>1</sup> Als freistehende Kleinbauten gelten eingeschossige Gebäude von höchstens 45 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3,00 m Gebäudehöhe und 5,00 m Firsthöhe, die nicht dem Wohnen dienen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002



<sup>2</sup> Der Grenzabstand für Kleinbauten beträgt mindestens 2,00 m, gemessen an den äussersten Gebäudeseiten. Für Bauten unter 10 m<sup>2</sup> Fläche beträgt der Grenzabstand mindestens 1,00 m gemäss EG zum ZGB.

### **Artikel 27** c) bei An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> Bei An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand 3,50 m, gemessen an den äussersten Gebäudeseiten, wenn sie:

- eingeschossig sind, bis zur obersten Kante des Dachgesimses eine Höhe von höchstens 3,00 m und gegebenenfalls eine Firsthöhe von höchstens 5,00 m aufweisen;
- eine geordnete Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigen;
- nur Läden, Arbeitsräume für zonengemässe Gewerbe, Garagen, Abstellräume oder offene Gartenhallen, jedoch keine Wohn- und Schlafräume enthalten, und
- in ihrer Grundfläche gesamthaft, allfällige Hintergebäude eingerechnet, nicht grösser als das Hauptgebäude sind.

### **Artikel 28** Vorsprünge in den Grenzabstand

<sup>1</sup> Balkone, Erker, Dachvorsprünge, Vortreppen und dergleichen dürfen maximal 1,50 m in den Grenzabstand hineinragen. Davon ausgenommen sind Vorsprünge bei Klein-, An- und Nebenbauten gemäss Art. 26 und 27.

<sup>2</sup> Bei Balkonen und Erkern ist das Hineinragen nur zulässig, wenn sie zusammen in keinem Geschoss mehr als  $\frac{1}{3}$  der dazugehörigen Fassadenlänge höchstens aber 5,00 m ausmachen.

<sup>3</sup> Erker dürfen zudem nur in den Grenzabstand hineinragen, wenn sie mindestens eine Geschosshöhe über dem gestalteten Erdboden liegen und nicht bis unter das Dachgeschoss reichen.

### **Artikel 29** Unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Wo Bauten und andere Bauwerke das Niveau des gewachsenen Erdbodens nicht überragen (z.B. Tiefgaragen, Hofunterkellerungen, Tankanlagen), unterstehen sie den Vorschriften über den Grenzabstand nicht. Vorbehalten bleibt Art. 30.

<sup>2</sup> Das Grenzbaurecht des Nachbarn (unterirdische Bauten bis 1,00 m an die Grenze) darf nicht beeinträchtigt werden (vorbehalten bleiben nachbarrechtliche Vereinbarungen).

## 40.11

(April 2011)

### 2. Unterabschnitt: **Strassenabstand**

#### **Artikel 30** Abstand von Strassen und Plätzen a) Grundsatz

<sup>1</sup> Der Abstand von ober- und unterirdischen Bauten sowie andern Bauwerken gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Anlagen richtet sich nach den Baulinien.<sup>1)</sup>

<sup>2</sup> Wo Baulinien fehlen, muss der Abstand so bemessen werden, dass die Festsetzung einer Baulinie nicht beeinträchtigt wird; als Mindestanforderung gilt der zonen gemässe Grundabstand.

<sup>3</sup> Bei Balkonen, Erkern usw. wird das Vorspringen über die Baulinie nur unter den Voraussetzungen bewilligt, die für das Hineinragen in den Grenzabstand gelten (Art. 28).

<sup>4</sup> Bei Balkonen, Erkern usw. müssen ausserdem die untersten Teile mindestens 2,70 m über der Niveaulinie oder dem gewachsenen Boden liegen.

#### **Artikel 31** b) Ausnahmen

In den Kernzonen sind für unterirdische Bauten Ausnahmen zu gestatten, sofern dies im öffentlichen Interesse liegt (in Ergänzung von Art. 25).

#### **Artikel 32** Vorbauten über Strassen

Bei Vorbauten jeder Art über Strassen und öffentlichen Plätzen müssen folgende lichte Durchgangshöhen eingehalten werden:

- 4,50 m über Strassen und Plätzen;
- 2,70 m über Trottoirs.

### 3. Unterabschnitt: **Gebäudeabstand**

#### **Artikel 33** Begriff

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden oder Gebäudeteilen und entspricht der Summe der beiden Grenzabstände.

<sup>2</sup> Die durch die erforderlichen Grenzabstände gebildeten Flächen dürfen sich nicht überdecken.

<sup>3</sup> Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird so gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen liegen würde. Davon ausgenommen

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

sind Kleinbauten (Art. 26) sowie An- und Nebenbauten (Art. 27) unter Vorbehalt der Bestimmungen der Feuerpolizei.

**Artikel 34** Abstand zu bestehenden Bauten

<sup>1</sup> Steht auf dem Nachbargrundstück aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieser Bauordnung ein Gebäude näher an der Grenze, als es diese Bauordnung zulässt, so hat der Gebäudeabstand der Summe aus dem tatsächlichen Grenzabstand des bestehenden Gebäudes und dem Grenzabstand des Neubaus gemäss Bauordnung zu entsprechen.

<sup>2</sup> Auf jeden Fall ist mindestens die Summe aus dem Grenzabstand des bestehenden Gebäudes gemäss Art. 21 b BauG und dem Grenzabstand des Neubaus gemäss Bauordnung einzuhalten.

4. Unterabschnitt: **Wald- und Gewässerabstand**

**Artikel 35** Abstand von Wald und Gewässer

<sup>1</sup> Der Abstand eines Gebäudes beträgt vom Waldrand 20,00 m (Art. 16 KWV) und von öffentlichen Gewässern 6,00 m (Art. 21 BauG).

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist befugt, entsprechende Baulinien zu legen, soweit das übergeordnete Recht dies zulässt.

5. Unterabschnitt: **Gebäudelänge**

**Artikel 36** Begriff

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

<sup>2</sup> Die maximale Gebäudelänge beträgt bei Gebäuden von zwei oder mehr Geschossen 45,00 m. Bei gegliederten oder vom rechteckigen Grundriss abweichenden Bauten ist auf die grösste, gerade messbare Länge abzustellen (ausgenommen in der Industrie- und Gewerbezone und in der Bahnhofzone).<sup>1)</sup>

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011

## 40.11

(April 2011)

### 6. Unterabschnitt: **Gebäudedimensionen**

#### **Artikel 37**      Geschosshöhe

<sup>1</sup> Ein Vollgeschoss wird wie folgt berechnet:

- höchstens 3,00 m für Wohnen und Dienstleistungen;
- höchstens 4,00 m für gewerbliche Nutzungen und Ladenflächen im Erdgeschoss.

<sup>2</sup> Mehrhöhen sind zulässig, wenn diese bei darüber- und/oder darunterliegenden Vollgeschossen kompensiert werden.

#### **Artikel 38**      Niveau des Erdgeschosses

<sup>1</sup> Das Niveau des Erdgeschosses (Oberkant Fussboden) darf nicht höher als 1,00 m über dem Mittel des gewachsenen Terrains liegen (gemessen im Schwerpunkt).

<sup>2</sup> Das Untergeschoss darf talseitig nicht mehr als 1,50 m über das gewachsene bzw. tiefergelegte Terrain herausragen (ausgenommen Bauzonen Eggberge).

#### **Artikel 39**      Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe misst sich an der tal- resp. bergseitigen Fassade, gemessen ab ausgemitteltem gewachsenem oder tiefergelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche (Oberkant).

#### **Artikel 40**      Dachfirsthöhe, Attikageschoss, Kniestockhöhe

<sup>1</sup> Die Dachfirsthöhe wird ab Oberkant Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes gemessen.

<sup>2</sup> Die Höhe eines Attikageschosses (Flachdach) beträgt 3,00 m. Weitere Aufbauten, die das Attikageschoss überragen, sind untersagt (ausgenommen Kamine und technische Aufbauten).

<sup>3</sup> Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassade (innen) mit Unterkant der Dachfläche (Dachkonstruktion) gemessen.

#### **Artikel 41**      Dachnorm

<sup>1</sup> Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, darf das Dachgeschoss folgende Höchstmasse nicht überschreiten:

- |                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| a) Kniestockhöhe                   | 50 cm  |
| b) Dachfirsthöhe                   |        |
| bei 1- und 2-geschossigen Bauten   | 4,50 m |
| bei 3- und mehrgeschossigen Bauten | 5,00 m |
| bei Bauten in den Kernzonen 3 + 4  | 5,50 m |

<sup>2</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1,50 m Höhe ab Dachgeschossboden).

**Artikel 42** Messweise generell

<sup>1</sup> Bei versetzten Grundrissen wird jeder Gebäudeteil separat gemessen. Die Dachnorm richtet sich nach dem tiefergelegenen Gebäudeteil.

<sup>2</sup> Messweise beim Kniestock: Bei gegliederten Fassaden muss der Kniestock auf dem längeren Hauptteil der jeweiligen Fassade eingehalten werden.<sup>1)</sup>

7. Unterabschnitt: **Geschosszahl**

**Artikel 43** Begriff

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss gilt jedes Stockwerk, das über dem gewachsenen Erdboden liegt und weder Dach- noch Attikageschoss ist.

<sup>2</sup> Dachgeschoss ist jedes im Dach gelegene Geschoss, das ganz oder teilweise die Voraussetzungen zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten erfüllt oder dazu ohne wesentliche Änderungen nachträglich eingerichtet werden kann.

<sup>3</sup> Attikageschoss ist ein Geschoss, das über einem Flachdach innerhalb des Dachprofils liegt und eine auf mindestens drei Gebäudeseiten im Winkel von  $45^\circ$  von der Schnittlinie Fassade/Gebäudehöhe nach innen gezogene Gerade nicht überschneidet.

<sup>4</sup> Untergeschoss ist ein Geschoss, das ganz oder teilweise in den gewachsenen Erdboden hinabreicht und in welchem die Möglichkeit besteht, Räume zum Arbeiten und, je nach den Verhältnissen, allenfalls zum Wohnen und Schlafen einzurichten. Räume, die ganz oder teilweise unter dem gewachsenen Erdboden liegen, jedoch die Voraussetzungen eines Untergeschosses nicht erfüllen, werden als Kellerräume bezeichnet.

<sup>5</sup> Die maximale Geschosszahl wird für jede Zone gesondert festgelegt.

8. Unterabschnitt: **Ausnutzungsziffer (AZ)**

**Artikel 44** Berechnung

Die Ausnutzungsziffer (AZ) wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

## 40.11

(April 2011)

### Artikel 45 Anrechenbare und nicht anrechenbare Geschossfläche

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

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und allen Bewohnern zur Verfügung stehender gleicher 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) 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 % der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung, soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen und nicht beheizt sind. Für lärmgeschützte Wintergärten kann diese Fläche bis 15 % 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 WG3 und WG4 die Hälfte der Räume im Erdgeschoss, die der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung dienen.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011

**Artikel 46** 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 auch Räume im Dachgeschoss, die ohne wesentliche bauliche Veränderungen als Wohn- oder Arbeitsräume umgenutzt werden können (siehe auch Art. 52, Abs. 3).

**Artikel 47** Anrechenbare Landfläche

<sup>1</sup> Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

Hievon werden abgezogen:

- die für die Erschliessung notwendige öffentliche Fahrbahn, nicht aber von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege;
- die Fläche der Parkplätze, die  $\frac{1}{2}$  der Pflichtparkplätze überschreiten und oberirdisch angelegt sind;
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

<sup>2</sup> Wald und Gewässer sind keine Bauzonenflächen und grundsätzlich nicht anrechenbar.

**Artikel 48** Gewährleistung der Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Die Baukommission ist berechtigt, zur Sicherung der vorgeschriebenen Ausnützung die Auflage zu machen, dass vor Baubeginn im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt wird.

<sup>2</sup> Eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung muss zu Lasten des von einem bebauten Grundstück abzutrennenden Teils im Grundbuch angemerkt werden, wenn sich auf dem Restland die Ausnützung durch die Abtrennung über das zonengemässe Mass erhöht.

<sup>3</sup> Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht ein zweites Mal in Anspruch genommen werden.

## 40.11

(April 2011)

### **Artikel 49**      Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss

<sup>1</sup> Der Ausbau der beim Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung bestehenden Dachgeschosse ist zulässig. Dabei müssen aber für die Mieter genügend Abstellräume bestehen bleiben. Das äussere Volumen der Bauten darf jedoch nur durch Lukarnen, Gauben und dergleichen vergrössert werden, wobei die Gestaltung ästhetisch befriedigen muss.

<sup>2</sup> Bei Neubauten und bei bestehenden Gebäuden mit flachgeneigten Dächern oder Flachdächern können Dach- oder Attikageschosse erweitert oder neu gebaut werden, auch wenn dadurch die festgelegte Ausnützungsziffer überschritten wird. Die damit neugeschaffene Ausnützung darf jedoch 0,05 nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Die Lichtverhältnisse für bewohnbare Räume müssen genügen. Über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ist die Dachnorm gemäss Artikel 41 einzuhalten.

### **Artikel 50**      Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten

Um eine optimale Nutzung bestehender Bauvolumen von Gewerbebauten zu erreichen, kann die Baukommission bei Um- und Ausbauten von (im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenordnung) bestehenden Gebäuden unter folgenden Voraussetzungen von der Einhaltung der vorgeschriebenen Ausnützungsziffer entbinden:

- a) durch den Um- und Ausbau darf die äussere Form und Erscheinung des Gebäudes nicht oder nur unwesentlich verändert werden, sofern nicht eine eindeutige Verbesserung der allenfalls unbefriedigenden architektonischen Gestaltung erreicht wird;
- b) die durch eine Mehrnutzung bedingten Fahrzeugabstell- und Umschlagflächen in genügender Zahl vorhanden sind, ohne dass die Umgebungsgestaltung ungebührlich verschlechtert wird.

## 9. Unterabschnitt: **Anforderungen an die architektonische Gestaltung**

### **Artikel 51**      Grundsatz

<sup>1</sup> Im Rahmen des Baugesetzes und der Bauordnung sowie unter Vorbehalt der Anforderungen, die sich aus den einschlägigen Vorschriften zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes ergeben, ist die architektonische Gestaltung der Bauten grundsätzlich frei.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben eine angemessene architektonische Qualität aufzuweisen.

<sup>3</sup> Die Baubewilligung ist bei Bauvorhaben zu verweigern, die durch ihre Gesamtwirkung oder durch einzelne in Erscheinung tretende Merkmale wie Dachform,



Wirkung der Materialien und Farben, Anschlüsse an bestehende Gebäude, Stellung der Baukörper, Terraingestaltung und dgl. das Landschafts-, Quartier- oder Strassenbild verunstalten oder sonst störend wirken würden.

### **Artikel 52** Minimale Baumasse

<sup>1</sup> Bauliche Massnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Technik so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Sicherheit, Gesundheit und Hygiene entsprechen.

<sup>2</sup> Die Bodenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>3</sup> Die lichte Raumhöhe in Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 2,30 m betragen. In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.

<sup>4</sup> Fensterflächen (Rohlichtmasse) haben mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche zu betragen.

<sup>5</sup> In Mehrfamilienhäusern haben Treppenläufe, Korridore, Laubengänge usw., die der Erschliessung von Wohnungen dienen, eine Mindestbreite von 1,20 m aufzuweisen.

<sup>6</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>.

## 10. Unterabschnitt: **Umgebungsgestaltung**

### **Artikel 53** Baumbestand<sup>1)</sup>

<sup>1</sup> Der Baumbestand in der Gemeinde gemäss «Schutzplan Bäume» ist im Interesse der Qualität des Lebensraumes, des Ortsbildes und insbesondere der Wohnlichkeit zu erhalten und zu fördern.

<sup>2</sup> Im Baumschutzgebiet sind alle Bäume geschützt, deren Stamm einen Meter über Boden einen Umfang von über 80 cm aufweisen. Bei mehrstämmigen Bäumen wird der Umfang der Teilstämme zusammengerechnet. Ausgenommen sind Obstbäume. Ebenso sind die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang des Planes aufgeführten Baumschutzobjekte (Bäume und Baumgruppen) im Siedlungsgebiet geschützt.

<sup>3</sup> Ist eine Erhaltung unzumutbar oder unzweckmässig, so sind anstelle der bestehenden Bäume Ersatzpflanzungen vorzusehen, die in Zahl, Art und Standort gleichwertig sind.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat erlässt ein Reglement.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

## 40.11

(April 2011)

### **Artikel 54** Abgrabungen

<sup>1</sup> Abgrabungen, mit denen Untergeschosse freigelegt werden, sind nur gestattet, wenn sie nicht mehr als untergeordnete Boden Anpassungen darstellen.

<sup>2</sup> Für Garageneinfahrten sind Abgrabungen zulässig, wenn dadurch keine wesentlich nachteilige architektonische Wirkung entsteht und die Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie ein späterer Strassenausbau nicht beeinträchtigt werden.

### **Artikel 55** Wichtige Gassen und erhaltenswerte Mauern<sup>1)</sup>

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

<sup>2</sup> Die im «Schutzplan Mauern» aufgeführten historischen Natursteinmauern sind geschützt. Sie sind zur Wahrung des Ortsbildes und zur Erhaltung der spezialisierten Tier- und Pflanzenwelt grundsätzlich zu belassen und in Material, Ausdehnung, Gestaltung und Qualität als Lebensraum ungeschmälert fachgerecht durch die Eigentümerschaft zu unterhalten. Im Unterlassungsfall kann die Gemeinde eine Ersatzvornahme verfügen.

<sup>3</sup> Die geschützten Mauern dürfen in Material, Ausdehnung und Gestaltung nur verändert werden, wenn eine Bewilligung vorliegt. Eine solche kann erteilt werden, wenn ein gleichwertiger Ersatz vorgesehen ist oder die Erhaltung in Anbetracht der Interessen der Gesuchsteller unverhältnismässig erscheint.

<sup>4</sup> Der «Schutzplan Mauern» ist Bestandteil des Zonenplanes.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat erlässt ein Reglement.

### **Artikel 56** Bepflanzung, Versiegelung

Für die Gestaltung der Umgebung sind in angemessener Grösse Grünflächen und Hochstamm Bäume vorzusehen. Grössere Lager- und Parkplätze dürfen nur versiegelt werden, wenn aus Umweltschutz- oder anderen zwingenden Gründen andere Beläge ausgeschlossen sind.

## 11. Unterabschnitt: **Entsorgung**

### **Artikel 57** Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund

Die für die Entsorgung notwendigen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund zu realisieren und zu unterhalten (Container, Kompostieranlagen, Kehrrichtgebäude usw.).

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

### 3. Abschnitt: **Baulinien**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

- Art. 24 Begriff und Arten
- Art. 25 Anwendbarkeit
- Art. 25a Dauer
- Art. 26 Wirkungen
- Art. 27 an kantonalen Werken
- Art. 28 Verfahren

#### **Artikel 58** Baulinienüberstellung

- <sup>1</sup> Ausnahmebewilligungen dürfen nur gegen Abbruch- und/oder Mehrwertrevers erteilt werden.
- <sup>2</sup> Bei schützenswerten Gebäuden entfällt ein Mehrwertrevers, sofern das geschützte Objekt durch die wertvermehrenden Aufwendungen nicht beeinträchtigt wird.

#### **Artikel 59** Verfahren

- <sup>1</sup> Für das Festlegen von Baulinien ist der Gemeinderat zuständig.
- <sup>2</sup> Das Verfahren richtet sich nach Art. 28 BauG.

### 4. Abschnitt: **Der Zonenplan**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

- Art. 29 Pflicht zum Erlass
- Art. 29a Gliederung des Gemeindegebietes
- Art. 29b Weitere Zonen
- Art. 29c Seeufer
- Art. 30 Zonenplan-Verfahren
- Art. 30a Wirkung
- Art. 30b Bauten und Auflagen im Baugebiet
- Art. 30c Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet
- Art. 30d Bauten und Anlagen am Seeufer

#### 1. Unterabschnitt: **Zonenübersicht**

#### **Artikel 60** Zonenpläne

- <sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in verschiedene Zonen eingeteilt, die aus den folgenden Zonenplänen ersichtlich sind:

## 40.11

(April 2011)

- a) Zonenplan Siedlung Talboden<sup>1)</sup>
- b) Zonenplan Siedlung Eggberge<sup>1)</sup>
- c) Kernzonenplan
- d) Zonenplan Landschaft<sup>1)</sup>

Die Zonenpläne und Schutzpläne Mauern und Bäume sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Sie liegen zur öffentlichen Einsichtnahme auf dem Gemeindebauamt auf.<sup>1)</sup>

<sup>2</sup> Zonenplanwiedergaben in verkleinertem Massstab sind nicht rechtsverbindlich.

<sup>3</sup> Die Zonen werden wie folgt bezeichnet:

Bauzonen:

- a) – Wohnzonen
  - Wohnzone 4-geschossig W4<sup>1)</sup>
  - Wohnzone 3-geschossig W3
  - Wohnzone 2-geschossig W2
  - Wohnzone im Landschaftsgebiet WL
- 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<sup>1)</sup>
- d) Industrie- und Gewerbebezonen
  - Industriezone 1 I1<sup>1)</sup>
  - Industriezone 2 I2<sup>1)</sup>
  - 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

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011

i) übriges Gemeindegebiet	ÜG
k) Schutzzonen	
– Naturschutzzone I (kommunal)	Ns1
– Naturschutzzone II (kantonal)	Ns2
– Quellwasserschutzzone	QW
– Gefahrenzone	GfZ
– Gewässerraumzone	GWR/GWÜ <sup>1)</sup>
l) Zone für Skipisten	Ski

## 2. Unterabschnitt: **Wohnzonen**

### **Artikel 61** Nutzungsart

<sup>1</sup> Die Zonen W2, W3, W4 und WL sind vor allem für Wohnbauten bestimmt.<sup>1)</sup>

<sup>2</sup> Geschäftshäuser und Gewerbebetriebe sind gestattet, wenn sie das ruhige und gesunde Wohnen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> In der W3 und der W4 ist der Bau neuer alleinstehender Einfamilienhäuser untersagt.<sup>1)</sup>

### **Artikel 62** Bestehende Betriebe

<sup>1</sup> Industrie-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe, die sich beim Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung in einer Wohnzone befinden, können bestehen bleiben und im Rahmen von Abs. 2 erneuert und angemessen erweitert werden.

<sup>2</sup> Für Erneuerungs- und Erweiterungsbauten bestehender Industrie- sowie zonen-gemässer und zonenfremder Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe gelten die all-gemeinen Bauvorschriften sowie die Bestimmungen über die Anforderungen an die architektonische Gestaltung.

<sup>3</sup> Von den Vorschriften über Gebäudehöhe, Geschosszahl und Ausnützungsziffer können Ausnahmen gestattet werden, wenn ihre Anwendung für den Bauherrn eine Härte bedeuten würde und die Erweiterungsbauten einer betrieblichen Notwendigkeit entsprechen. Die Bewilligung setzt voraus, dass sie für die Nachbarn keine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge hat und den öffentlichen Interessen nicht zuwiderläuft.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011

## 40.11

(April 2011)

### Artikel 63 Fassadenhöhen, Geschlosszahl

<sup>1</sup> Die maximale Fassadenhöhe gemäss Art. 39 beträgt:

	W2 2-geschossig	W3 3-geschossig	W4 <sup>1)</sup> 4-geschossig
talseitig	8,00 m	11,00 m	15,00 m
bergseitig in ebenem Gelände (ausgemittelt)	7,00 m 7,50 m	10,50 m 10,50 m	14,00 m 14,50 m

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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<sup>1)</sup>

<sup>4</sup> 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.<sup>1)</sup>

### Artikel 64 Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer<sup>2)</sup> beträgt in den einzelnen Zonen:

	mind.	max.
W2	– 0,40	0,40 für Einzelbauten 0,50 für verdichtete Bauweise inkl. QGP-Bonus <sup>3)</sup>
W3	0,50	0,60 für Einzelbauten 0,75 für verdichtete Bauweise inkl. QGP-Bonus <sup>3)</sup>
W4	0,60	0,80 für Einzelbauten 1,00 für verdichtete Bauweise inkl. QGP-Bonus <sup>1+3)</sup>

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

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011

<sup>2)</sup> Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss: siehe Art. 49.

<sup>3)</sup> Voraussetzung ist ein Quartiergestaltungsplan (Art. 118 ff).

**Artikel 65** Schützenswerte Objekte

<sup>1</sup> Für die bestehenden, im kantonalen Verzeichnis enthaltenen schützenswerten Bauten ist eine Parzelle mit einer Ausnutzungsziffer von 0,7 anzurechnen.

<sup>2</sup> Die Mehrausnutzung gilt, solange das Gebäude erhalten bleibt und in seinem Wert nicht beeinträchtigt wird.

**Artikel 66** Kinderspielplätze

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit 4 und mehr Wohnungen müssen sonnige Spielplätze abseits des Verkehrs im Ausmass von mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche errichtet werden.

**Artikel 67** Kompostierplätze

In Überbauungen von mehr als 4 Wohnungen sind an geeigneten Orten Kompostierplätze einzurichten. In Quartiergestaltungsplänen sind diese festzulegen.

3. Unterabschnitt: **Kernzonen**

3.1 *Allgemein geltende Bestimmungen*

**Artikel 68** Grundsatz

<sup>1</sup> Die Kernzonen dienen einer möglichst vielfältigen Durchmischung an kulturellen, geschäftlichen und öffentlichen Nutzungen und Aktivitäten sowie der Förderung einer guten zentrumsnahen Wohnatmosphäre.

Kernzonenplan

<sup>2</sup> Die Kernzonen werden differenziert in die Kernzonen 1, 2, 3 und 4, die im speziellen Kernzonenplan 1:1000 dargestellt und abgegrenzt sind.

Kernzone 1 und 2

<sup>3</sup> Der alte Dorfkern mit den Kernzonen 1 und 2 ist in seiner städtebaulichen und architektonischen Eigenart zu erhalten.

Kernzone 3

<sup>4</sup> Die Kernzone 3 dient der guten gestalterischen Eingliederung von Bauten und Anlagen im Sinne einer Dorfkernerweiterung.

Kernzone 4

<sup>5</sup> Die Kernzone 4 erfordert erhöhte städtebauliche und gestalterische Anforderungen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes, das in einem Quartiergestaltungsplan zu sichern ist.

## 40.11

(April 2011)

### Artikel 69 Nutzung

<sup>1</sup> In den Kernzonen sind Geschäfts-, Laden- und nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen gestattet.

<sup>2</sup> Im Erdgeschoss ist die Nutzung frei. In den übrigen Geschossen sind insgesamt 30 % der anrechenbaren Flächen zu Wohnzwecken zu nutzen.<sup>1)</sup>

Im Rahmen von Gesamtkonzepten sind flächengleiche Nutzungsumlagerungen gestattet. Innerhalb der gleichen Zone sind sie durch private Vereinbarungen oder im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen möglich. Vorbehalten bleibt Abs. 3. Ausnahmen für bestehende öffentliche Gebäude und betriebseigene Erweiterungen bestehender Betriebe können bewilligt werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschrift eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

<sup>3</sup> In der Kernzone 1 entlang öffentlicher Strassen (gemäss Verkehrsrichtplan) und Plätze (Lehnplatz, Rathausplatz, Gemeindehausplatz) dürfen im EG nur zentrumsbildende Nutzungen vorgesehen werden, die den Dorfkern beleben.

Untersagt sind insbesondere Lagerräume, Garagen, Wohnungen und weitere Nutzungen, die keine direkte Beziehung zum öffentlichen Raum benötigen.

### Artikel 70 Schutz des Dorfbildes: Allgemeiner Grundsatz

<sup>1</sup> Neu- und Umbauten, An- und Aufbauten sowie Fassadenrenovation 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 ortstypischer und zeitgemässer Architektur zu wählen ist.

<sup>2</sup> Flachdächer sind in den Kernzonen 2, 3 und 4 zulässig, soweit sie vom Gesamtbild her nicht störend wirken.<sup>1)</sup>

<sup>3</sup> Die Bauprojekte haben die historisch gewachsenen Strukturen zu wahren:

- Hauptgebäude begrenzen den öffentlichen Raum («Randbebauung»);
- Gebäude trennen öffentlichen Strassenraum und privaten Raum («Höfe»);
- Gebäude wahren kleinmassstäbliche Strukturen (erkennbare Baueinheiten in geschlossener Bauweise; Gliederung der Fassaden).

<sup>4</sup> Die Bauvorhaben sind im Ortsmodell einzusetzen. Änderungen am Ortsmodell sind auf Kosten des Verursachers durch die Baukommission zu veranlassen.

### Artikel 71 Erhaltenswerte Bauten gemäss Kernzonenplan (Bautyp A)

<sup>1</sup> Im Kernzonenplan sind erhaltenswerte Gebäude (Bautyp A) bezeichnet. Diese Bauten sind in ihrer Substanz und äusseren Erscheinung zu erhalten.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002



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

<sup>3</sup> Veränderungen an der Substanz sind nur gestattet, soweit Konstruktion und Grundriss keine zeitgemässe, zweckmässige Nutzung mehr zulassen. Bei Substanzveränderungen soll gewahrt bleiben, dass die äussere Erscheinung der Gebäude der tatsächlichen Nutzung im Innern entspricht.

### **Artikel 72**      Wichtige Bauten gemäss Kernzonen (Bautyp B)

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan als Bautyp B bezeichneten Gebäude sind möglichst weitgehend zu erhalten.

<sup>2</sup> Sie sind nur soweit zu ersetzen, wie im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen wird, dass eine Erhaltung unzumutbar wäre und ein Ersatzbau mindestens eine gestalterisch gleichwertige Lösung ergibt.

### **Artikel 73**      Weitere Bauten gemäss Kernzonenplan (Bautyp C)

<sup>1</sup> Im Kernzonenplan sind die für das Gesamtbild des Ortskerns in Ort und Stellung wichtigen Gebäude (Bautyp C) bezeichnet. Diese Bauten dürfen grundsätzlich nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut, renoviert oder ersetzt werden.

<sup>2</sup> Bauliche Erweiterungen können bewilligt werden, wenn:

- die Gebäude und Firsthöhen nicht wesentlich erhöht werden;
- oder der Neu- oder Anbau volumenmässig und gestalterisch sich harmonisch in das Gesamtbild eingliedert.

Dabei sind die Nutzungsvorschriften einzuhalten und zusammenhängende Höfe und Freiflächen dürfen nicht ungebührlich geschmälert werden.

### **Artikel 74**      Plätze, Höfe

<sup>1</sup> Über die Gestaltung der zum Strassenraum geöffneten Plätze und Wege kann der Gemeinderat im Rahmen von Baubewilligungen Massnahmen zur einheitlichen Gestaltung des Bodenbelages und der Bepflanzung verlangen.

<sup>2</sup> Innenhöfe sind als privat nutzbare Wohnbereiche zu gestalten. Parkierungsflächen sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur in geringer Zahl und nur am Rande von Freiflächen gestattet werden.

## 40.11

(April 2011)

### 3.2 Kernzone 1

#### **Artikel 75** Bauweise

<sup>1</sup> In der Kernzone 1 gilt die geschlossene Bauweise. Die bestehenden Gässchen zwischen den Häusern sind zu erhalten.

<sup>2</sup> Der Charakter des öffentlichen Strassen-, Gassen- und Platzraumes muss erhalten bleiben.

#### **Artikel 76** Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Bei Neu- und Umbauten richtet sich die Gebäudehöhe nach der mittleren Dachgesimshöhe der bestehenden geschlossenen Häuserzeile; eine Nivellierung der Dachgesimshöhen (Dachtraufe) ist untersagt.

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

#### **Artikel 77** Dachform

<sup>1</sup> Dachneigung, Dachform und Material müssen sich dem vorhandenen Gesamtbild anpassen.

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

#### **Artikel 78** Dachaufbauten, Dacheinschnitte

<sup>1</sup> Dachaufbauten können bei guter architektonischer Gestaltung bewilligt werden. Sie dürfen zusammen  $\frac{2}{3}$  der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Sofern sie der Belichtung von Räumen dienen, sind sie als Schlepplukarnen auszubauen.

<sup>2</sup> Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur in kleinem Ausmass und geringer Zahl gestattet und dürfen nicht störend wirken.

#### **Artikel 79** Antennen

<sup>1</sup> Antennen dürfen das Orts- und Quartierbild nicht stören.

<sup>2</sup> In den Kernzonen sind Aussenantennen nur ausnahmsweise und in zwingenden Fällen zulässig.

#### **Artikel 80** Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet.

**Artikel 81** Reklamen

- <sup>1</sup> Reklametafeln, Lichtreklamen usw. dürfen nicht störend wirken und das Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Bei Lichtreklamen soll das Licht blendungsfrei sein. Unzulässig sind Reklamen, die durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.
- <sup>3</sup> In der Regel sind hinterleuchtete oder angeleuchtete Reklameschriften zu verwenden.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Gestaltung von Reklamen.

*3.3 Kernzone 2*

**Artikel 82** Zweck

- <sup>1</sup> Die Kernzone 2 dient der Erhaltung von schutzwürdigen Gesamtanlagen (Bauten, Garten- und Parkanlagen, Mauern, usw.).
- <sup>2</sup> Abstellflächen dürfen Garten- und Parkanlagen nicht wesentlich beeinträchtigen.

**Artikel 83** Neubauten

- <sup>1</sup> Bestehenden Bauten ist das Volumen gewährleistet.
- <sup>2</sup> Neubauten sind ausschliesslich in den im Kernzonenplan bezeichneten Bereichen (Kreissignet) gestattet.
- <sup>3</sup> Die im Kreissignet enthaltene Ziffer bezeichnet die maximal zulässige überbaubare Fläche.
- <sup>4</sup> Es sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.
- <sup>5</sup> Die Neubauten haben sich gestalterisch ins Gesamtbild einzuordnen.

**Artikel 84** Ersatzbauten

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.

**Artikel 85** Nebenbauten

Offene, eingeschossige Nebenbauten (Gartenhäuschen, Kleintierställe usw.) exklusiv Garagenbauten in untergeordneter Grösse sind gestattet, wenn sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild einordnen.

## 40.11

(April 2011)

### 3.4 Kernzone 3

#### **Artikel 86** Zweck, Eingliederung

- <sup>1</sup> Die Kernzone 3 dient der Erweiterung des Dorfkerns mit gemischten Nutzungen.
- <sup>2</sup> Angrenzend an die Kernzone 1 und 2 ist besondere Sorgfalt auf die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die gewachsenen Strukturen erforderlich.

#### **Artikel 87** Grenzabstand

- <sup>1</sup> In der Kernzone 3 beträgt der Grenzabstand für Bauten bis zu 4 anrechenbaren Geschossen 3,50 m.
- <sup>2</sup> Für höhere Gebäude richtet sich der Mehrhöhenzuschlag nach Art. 23.
- <sup>3</sup> Art. 24 (Mehrlängenzuschlag) ist, mit Ausnahme gegenüber den Wohnzonen, nicht anwendbar.
- <sup>4</sup> Am Rande der Kernzone gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Nachbarzonen.

#### **Artikel 88** Gebäudeabstand

Für den Gebäudeabstand gelten die allgemeinen Bauvorschriften (Art. 33 ff).

#### **Artikel 89** Bauvolumen, Begutachtung

- <sup>1</sup> Gestattet sind höchstens 4 anrechenbare Geschosse.
- <sup>2</sup> Das Bauvolumen ergibt sich unter Wahrung der Grundsätze und Zielsetzungen zur Dorfkernzone, insbesondere der Art. 68 bis 74.

#### **Artikel 90** Kernzonengebiete mit Pflicht zum Gesamtkonzept

- <sup>1</sup> Für die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Gebiete sind Baubewilligungen für wesentliche bauliche Veränderungen nur im Rahmen eines Quartierrichtplans zu erteilen, der insbesondere die Einhaltung der Grundsätze und Zielsetzungen zur Dorfkernzone (Art. 68 bis 74) und die Erschliessung anzeigt.
- <sup>2</sup> Der Quartierrichtplan zeigt unter Beachtung der angrenzenden Gebiete die Erschliessung, die öffentlichen Verbindungen, die Baubereiche und Freiflächen für eine etappen- und parzellenweise Realisierung auf.
- <sup>3</sup> Können sich Grundeigentümer eines bezeichneten Gebietes nicht über die Erarbeitung eines gemeinsamen Quartierrichtplanes einigen, erlässt der Gemeinderat einen Quartierrichtplan gemäss Art. 123 Abs. 3.
- <sup>4</sup> Die Kosten für die Bearbeitung des Richtplanes sind im Rahmen der Baubewilligung nach Anteil Grundstücksfläche auf die Grundeigentümer zu übertragen.

<sup>5</sup> Widerspricht ein Baugesuch dem Quartierrichtplan in wesentlichen Punkten oder ist deren Realisierung verunmöglicht, erlässt der Gemeinderat einen Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan gemäss Art. 118.

### 3.5 Kernzone 4

#### **Artikel 91**      Zweck

<sup>1</sup> Die Kernzone 4 bezweckt die sorgfältige Einordnung von Neubauten in eine landschaftlich und ortsbildplanerisch anspruchsvolle, exponierte Fläche.

<sup>2</sup> Es darf nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes und im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes gebaut werden, das allen massgebenden Aspekten zu genügen vermag, insbesondere bezüglich:

- Einordnung ins Ortsbild;
- Wahrung der wichtigen Gestaltungselemente wie Baumgruppen und Mauern
- Beachtung der topografischen Gegebenheiten;
- Erschliessungskonzept.

#### **Artikel 92**      Ausnützung, Gebäudehöhe

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

<sup>2</sup> Die Ausnützung von 0,30 kann überschritten werden, wenn ein Quartiergestaltungsplan vorliegt, der aufgrund eines Studienauftrages oder Architekturwettbewerbes gemäss SIA-Normen festgelegt wurde.

#### **Artikel 92a**      Kosten<sup>1)</sup>

Die Kosten für die Bearbeitung des Konzeptes und Quartiergestaltungsplanes sind im Rahmen der Baubewilligung nach Anteil Grundstückfläche auf die Grundeigentümer zu übertragen.

## 4. Unterabschnitt: **Gemischte Zonen**

#### **Artikel 93**      Zweck

<sup>1</sup> Für die Wohnzonen mit mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben gelten die Vorschriften der ihr jeweils zugrunde liegenden Wohnzone W2, W3 oder W4.<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011

## 40.11

(April 2011)

<sup>2</sup> 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

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

<sup>4</sup> In der Wohn- und Gewerbezone WG4 sind mindestens 15% Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.<sup>1)</sup>

### Artikel 93a Bahnhofzone<sup>1)</sup>

<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, Haupterschliessung Bahnhof zugelassen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 %

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

<sup>5</sup> Der Gemeinderat erarbeitet einen Quartierrichtplan im Sinne von Artikel 90 dieser Bauordnung.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</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. Unterabschnitt: **Industrie- und Gewerbezones**

### **Artikel 94a** Industriezone 1 11<sup>1)</sup>

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 12<sup>1)</sup>

<sup>1</sup> 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

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011

## 40.11

(April 2011)

- d) Autogewerbe
  - Autohandel, Neuwagen, Occasionen
  - Autorecycling
- e) Verkehrsintensive Einrichtungen
  - Freizeit- und Einkaufszentren mit mehr als 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder mehr als 300 Parkplätzen
  - Einrichtungen, welche 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. Die zuständigen Behörden und Stellen sind frühzeitig zu informieren und ins Baubewilligungsverfahren einzubeziehen.

### **Artikel 95** Gewerbezone G

Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt, die nur mässig stören. Bürobauten sind gestattet. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für das betrieblich an den Standort gebundene Personal erstellt werden.

### **Artikel 96** Grenzabstand

<sup>1</sup> Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der Zone W3.

<sup>2</sup> Innerhalb der Industrie- und Gewerbezone gilt ein Grenzabstand von 5,00 m.

<sup>3</sup> Unter Vorbehalt feuer-, gesundheits- oder verkehrspolizeilicher Gründe kann innerhalb der Industriezone ohne Bautiefenbeschränkung und mit nachbarlicher Zustimmung auf die Grenze gebaut werden. Es werden keine Mehrhöhen- oder Mehrlängenzuschläge innerhalb der Zone berechnet.

### **Artikel 97** Baumassenziffer

<sup>1</sup> Die Baumasse darf in der Industriezone 8 m<sup>3</sup> und in der Gewerbezone 6 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> Land nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Die Baumasse ist der aussen gemessene umbaute Raum über dem gewachsenen Boden.

<sup>3</sup> Die anrechenbare Landfläche ist nach Art. 47 zu ermitteln; sie muss innerhalb der Gewerbe- oder Industriezone liegen.

### **Artikel 98** Fassadenhöhen, Gebäudelängen

<sup>1</sup> In der Gewerbezone beträgt die maximale Fassadenhöhe 12,00 m.

<sup>2</sup> In der Industriezone sind die Fassadenhöhen und Gebäudelängen nicht beschränkt.



<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Bundes betreffend Flugplätze und Hochspannungsleitungen.

## 6. Unterabschnitt: **Zone für öffentliche Werke**

### **Artikel 99** Zweckbestimmung

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Werke ist Bauten und Anlagen vorbehalten, die öffentlichen Zwecken dienen.

<sup>2</sup> Neue private Bauten sind nur zu bewilligen, wenn sie die Erfüllungen der vorgesehenen öffentlichen Werke nicht beeinträchtigen.

### **Artikel 100** Umzonungen

<sup>1</sup> Sofern Areale, die in diese Zone eingeteilt sind, nicht für öffentliche Zwecke Verwendung finden, kann der Gemeinderat diese Areale unter Beachtung der angrenzenden Zonen umzonen.

<sup>2</sup> Die Umzonungspläne sind öffentlich aufzulegen. Das Verfahren richtet sich nach Art. 120 (Quartierplan und Quartiergestaltungsplan).

### **Artikel 101** Grundsatz zu den Bauvorschriften

<sup>1</sup> Die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung finden auch in der Zone für öffentliche Werke Anwendung, wobei allerdings Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Ausnutzungsziffer grundsätzlich nicht beschränkt sind.

<sup>2</sup> Die Bauten haben sich in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einzufügen.

### **Artikel 102** Abstandsvorschriften

<sup>1</sup> Gegenüber Nachbarzonen sowie gegenüber privaten Grundstücken innerhalb der Zone für öffentliche Werke gelten die Abstände der Zone W3 (Art. 22).

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten innerhalb der Zone die kantonalen feuerpolizeilichen Abstandsvorschriften.

## 7. Unterabschnitt: **Bauzonen Eggberge<sup>1)</sup>**

### **Artikel 103** Bauzone für Ferienhäuser und touristische Bauten

<sup>1</sup> In der Bauzone für Ferienhäuser sind ausschliesslich Wohnbauten gestattet.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 1996

## 40.11

(April 2011)

<sup>2</sup> In der Bauzone für touristische Bauten sind zudem Restaurants, Gasthäuser und weitere der Erholung und dem Tourismus dienende Bauten und Anlagen sowie Bauten für öffentliche Zwecke zulässig.

### **Artikel 104** Erschliessung der Bauzonen

Für Neubauten jeder Art muss gewährleistet sein:

- a) die Versorgung und Entsorgung;
- b) als Zugang ein Fusswegrecht.

### **Artikel 105** Bauvorschriften in den Bauzonen Eggberge

<sup>1</sup> Der Grenzabstand beträgt 5,00 m, gemessen ab äussersten Gebäudeteilen. Im Übrigen gelten Art. 25 bis 28 und 33 der Bau- und Zonenordnung.

<sup>2</sup> Die Höhe von Oberkant Dachhaut an der Traufkante bis auf das gewachsene Terrain darf, lotrecht gemessen, an keiner Stelle mehr als 5,50 m betragen. Die Firsthöhe darf maximal 10,50 m nicht übersteigen. In der Zone für touristische Bauten können Mehrhöhen bewilligt werden.

<sup>3</sup> Das seitliche oder rückwärtige Zusammenbauen von zwei oder mehreren Wohneinheiten ist nicht gestattet. Die Häuser müssen als Einzelbauten in Erscheinung treten.

<sup>4</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>5</sup> Es sind nur Satteldächer gestattet. Die Dachneigung muss mindestens 25° a.T. und höchstens 45° a.T. betragen. Die Dächer dürfen nicht mit hellem oder reflektierendem Blech eingedeckt werden.

<sup>6</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 106** Anpassung an das Gelände; Umgebungsgestaltung

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

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

- Abgrabungen auf der Talseite sind nicht zulässig. Auf den übrigen Seiten dürfen Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain 1,50 m nicht überschreiten.
- Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain höchstens 1,50 m betragen.

Die Terrainveränderungen sind im Plan darzustellen mit Angabe der auf das gewachsene Terrain bezogenen Höhenkoten.

<sup>3</sup> Der Gebäudeumgebung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Dies gilt namentlich für Folgendes:

- a) Stützmauern sollen 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. Das Fällen von Bäumen bedarf einer Bewilligung der Baukommission. Sie ist mit der Baueingabe einzuholen. Während den Bauarbeiten sind die gefährdeten Exemplare zu schützen.
- e) Einfriedungen: Ausser einfachen Viehschutzzäunen dürfen keine Einfriedungen erstellt werden (siehe Art. 117).

## 8. Unterabschnitt: **Landwirtschaftszone**

### **Artikel 107** Nutzung

Die Landwirtschaftszone L umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

### **Artikel 108** Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gilt Art. 30 c BauG.

<sup>2</sup> Wichtige Landschaftselemente wie Bäume, Baumgruppen, Hecken, Mauern usw. sind zu erhalten. Die traditionelle Nutzung ist gewährleistet.

## 9. Unterabschnitt: **Freihaltezone**

### **Artikel 109** Zweck

<sup>1</sup> Die Freihaltezone F bezweckt die dauernde Freihaltung exponierter Landschaftsteile und Aussichtslagen.

<sup>2</sup> Wichtige Landschaftselemente wie Bäume, Baumgruppen, Hecken, Reben, Mauern usw. sind zu erhalten. Die traditionelle Nutzung ist gewährleistet.

## 40.11

(April 2011)

### **Artikel 110** Zulässigkeit von Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Gestattet sind Bauten und Anlagen der Erholung sowie für die Land- und Forstwirtschaft. Sie sind nur zulässig, wenn sie ohne grössere topografische Veränderungen erstellt werden können, zudem haben sie sich optimal ins Landschafts- und Ortsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Anlagen des Gartenbaus sind gestattet, wenn der Standort landschaftlich nicht exponiert liegt.

<sup>3</sup> Bestand, Unterhalt, Renovation und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen sind gewährleistet. Geringfügige Änderungen können von der Baukommission bewilligt werden. Vorbehalten bleiben erhaltenswerte Bauten.

## 10. Unterabschnitt: **Übriges Gemeindegebiet**

### **Artikel 111** Zweck

Das übrige Gemeindegebiet besteht aus dem Land, das keiner bestimmten Nutzung zugeordnet ist.

### ~~**Artikel 112**~~ Reservegebiet <sup>1)</sup>

### **Artikel 113** Bauten und Anlagen

Für Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

## 11. Unterabschnitt: **Schutzzonen**

### **Artikel 114** Naturschutzzone I

<sup>1</sup> Bei der Naturschutzzone I handelt es sich um Gebiete von kommunaler Bedeutung.

<sup>2</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den generellen Schutz von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten und ersetzt werden, soweit sie die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen sowie die Aufforstung sind nicht zulässig.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011

<sup>5</sup> Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung bleibt gestattet. Neue Intensivierungsmassnahmen (zusätzliche Düngung) sind nicht zulässig.

<sup>6</sup> Soweit in einzelnen Gebieten weitergehende Pflege- oder Schutzvorschriften erforderlich sind, legt diese der Gemeinderat in Form von Verträgen mit den Grundeigentümern oder in Verordnungen fest.

#### **Artikel 114a** Landschaftsschutzzone<sup>1)</sup>

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist anderen Nutzungen (Bauzonen, Landwirtschaftszone usw.) überlagert. Sie dient der Erhaltung schöner, typischer, vielfältiger und naturkundlich wertvoller Landschaften, die auch als strukturreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen wichtig sind; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist in diesem Rahmen gewährleistet.

<sup>2</sup> Den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Wälder, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe, Feldgehölze usw., sind in ihrem Bestand zu erhalten.

<sup>3</sup> Bauten können im Rahmen 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>4</sup> Im Übrigen sind Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung für Bauten ausserhalb der Bauzonen.

<sup>5</sup> Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

#### **Artikel 115** Naturschutzzone II

<sup>1</sup> Bei der Naturschutzzone II handelt es sich um Gebiete von kantonalen Bedeutung.

<sup>2</sup> Weitergehende Pflege- und Schutzmassnahmen sind in separaten kantonalen Verordnungen festgelegt (siehe auch «Reglement über die Ausscheidung von Naturschutzgebieten auf den Eggbergen»).

#### **Artikel 115a** Kommunale Naturobjekte<sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Die im Zonenplan dargestellten Naturobjekte (Ufervegetation, Feldgehölze, Hecken, Obstgärten und Bachläufe) von lokaler Bedeutung sind zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 1996

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

## 40.11

(April 2011)

<sup>2</sup> Massnahmen, welche die Naturobjekte gefährden können, erfordern eine Bewilligung der Baukommission.

### **Artikel 116** Grundwasserschutzareal/Grundwasserschutzzonen<sup>1)</sup>

Für das Grundwasserschutzareal Zwyermatte und die Grundwasserschutzzonen auf Gemeindegebiet von Altdorf gelten die Nutzungseinschränkungen und Schutzmassnahmen nach den jeweiligen Verfügungen des Regierungsrates mit Schutz-zonenplan und Schutzzonenreglement.

### **Artikel 116a** Gefahrenzonen<sup>2)</sup>

<sup>1</sup> In den Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Lawinen, Überschwemmungen, Rutschungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind, dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Im Zonenplan sind die Gefahrenzonen ausgeschieden.

<sup>2</sup> Sämtliche Bauvorhaben in den Gefahrenzonen rot und blau und im Gefahren-gebiet schwarz sind durch die zuständige kantonale Kommission zu beurteilen.

<sup>3</sup> Gefahrenzone rot (hohe Gefahr): Die Erstellung oder der Wiederaufbau von durch Naturgewalten gemäss Absatz 1 zerstörten Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind grundsätzlich nicht gestattet. Andere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden können.

<sup>4</sup> Gefahrenzone blau (mittlere Gefahr): Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass das Schadenrisiko durch eine optimale Standortwahl und geeignete bauliche Massnahmen auf ein Minimum reduziert werden kann.

<sup>5</sup> Gefahrenzone gelb: Die Baugesuchsteller sind durch die Gemeinde über den Gefährdungsgrad zu orientieren.

<sup>6</sup> Gefahrengelbiete schwarz schraffiert: Sämtliche Bauvorhaben in diesen Gebieten sind durch die zuständige kantonale Kommission zu beurteilen.

### **Artikel 116b** Gewässerraumzone (GWR/GWÜ)<sup>1)</sup>

<sup>1</sup> 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.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 7. April 2011

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

## 12. Unterabschnitt: **Zone für Skipisten**

### **Artikel 117** Zone für Skipisten

<sup>1</sup> Die Zone für Skipisten ist einer anderen Nutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> In dieser Zone dürfen keine Nutzungen oder Massnahmen vorgenommen werden, die die Ausübung des Wintersportes (Skisport) in der Wintersaison behindern oder verunmöglichen. Insbesondere untersagt sind jegliche Art von Bauten, Anlagen, Ablagerungen, Terrainveränderungen und Abgrabungen, die dem Zweck der Zone widersprechen. Im Winter sind Einfriedungen und Viehzäune zu entfernen oder umzulegen.

## 5. Abschnitt: **Quartierpläne, Quartiergestaltungspläne, kommunale Quartierrichtpläne**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

### 1. Unterabschnitt: **Verfahrensvorschriften**

Art. 31 Begriff

Art. 31 a Verhältnis zu den ordentlichen Bauvorschriften

Art. 31 b Zuständigkeit, Verfahren

## 40.11

(April 2011)

### **Artikel 118**    Zuständigkeit

<sup>1</sup> Einzelne oder mehrere Grundeigentümer können Quartierpläne oder Quartiergestaltungspläne erstellen. Die Pläne werden durch den Gemeinderat erlassen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist befugt, nach Anhören der Privateigentümer Quartiergestaltungspläne zu erstellen oder von den Grundeigentümern erstellen zu lassen insbesondere bei Bauvorhaben, welche geplante oder erstellte öffentliche Werke sowie eine genügende Erschliessung oder eine zweckmässige Überbauung von Nachbargrundstücken beeinträchtigen könnten.

<sup>3</sup> Quartier- und Quartiergestaltungspläne bedürfen zur Erlangung der Rechtsgültigkeit der Genehmigung durch den Regierungsrat.

### **Artikel 119**    Quartierplanpflicht

Wo dies im Zonenplan festgelegt ist, sind für wesentliche bauliche Erweiterungen Quartiergestaltungspläne obligatorisch.

### **Artikel 120**    Verfahren, Gültigkeitsdauer

<sup>1</sup> Quartierplan und Quartiergestaltungsplan sind zusammen mit allfälligen Reglementen während 30 Tagen auf der Gemeindeverwaltung öffentlich aufzulegen.

<sup>2</sup> Die Auflage ist im Amtsblatt zu veröffentlichen mit der Aufforderung, allfällige Einsprachen innert der Auflagefrist beim Gemeinderat einzureichen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen.

<sup>4</sup> Quartierplan und Quartiergestaltungsplan werden nach rechtskräftiger Erledigung der Einsprachen dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann dem Regierungsrat die Aufhebung eines Quartier- oder Quartiergestaltungsplanes beantragen, wenn mit der Erstellung von Bauten nicht innert 5 Jahren massgeblich begonnen wird (ausgenommen in der Zone K 4).

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann Quartier- oder Quartiergestaltungspläne überprüfen und dem Regierungsrat Änderungen beantragen, wenn die Erstellung der Bauten nach 10 Jahren seit der Genehmigung noch nicht abgeschlossen ist.

<sup>7</sup> Werden Quartier- oder Quartiergestaltungspläne trotz ausgewiesener Nachfrage innert 15 Jahren nicht oder nur teilweise realisiert, kann der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Auszonung der unüberbauten Areale im Abtausch zu Grundstücken bauwilliger Eigentümer unterbreiten.

<sup>8</sup> Für das Verfahren finden die kantonalen Vorschriften Anwendung (Art. 31 b BauG).



**Artikel 121** Ergänzende Bestimmungen

- <sup>1</sup> Die Quartiergestaltung ist in einem Modell darzustellen.
- <sup>2</sup> Der Quartiergestaltungsplan kann mit Sonderbauvorschriften verbunden werden.
- <sup>3</sup> Im Quartiergestaltungsplan werden ausser der Erschliessung festgelegt:
  - a) die Bauweise, Art, Funktion, Grösse und Stellung der Bauten;
  - b) die Ausnützung und geschossweise Festlegung der Nutzung;
  - c) die Funktion und die Gestaltung der Freiflächen und Parkplätze sowie der Bepflanzung.

**Artikel 122** Erforderliche Fläche

- <sup>1</sup> Voraussetzung ist eine zusammenhängende Landfläche von mindestens 5000 m<sup>2</sup>.
- <sup>2</sup> In der Zone W2 beträgt die erforderliche minimale Fläche für Einfamilienhausgruppen wie Teppichsiedlungen, Reihen- und Atriumshäuser 2000 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Die anrechenbare Fläche wird nach Art. 47 bestimmt.

**Artikel 123** Etappierung bei Arealüberbauung

- <sup>1</sup> Wer über eine grössere Arealfläche eine Bebauung vorbereitet, hat für die gesamte Fläche einen Quartierplan, Quartiergestaltungsplan oder Quartierrichtplan zu erstellen.
- <sup>2</sup> Dieser ist auch dann zur behördlichen Genehmigung vorzulegen, wenn zunächst die Baubewilligung nur für einen Teil der Baugruppe verlangt wird.

Quartierrichtpläne

- <sup>3</sup> Quartierrichtpläne der Gemeinde sind für die Kommunale Behörde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer. Sie werden nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer vom Gemeinderat beschlossen und sind der Öffentlichkeit zugänglich.

2. Unterabschnitt: **Abweichungen von den allgemeinen Bauvorschriften**

**Artikel 124** Abstände

- <sup>1</sup> Lässt sich zwischen den vom Quartiergestaltungsplan erfassten Bauten durch geeignete Gestaltung und Stellung erreichen, dass auch mit einem geringeren als dem zonengemässen Gebäudeabstand der erforderliche Zutritt von Licht gewährleistet wird, so darf von den zonengemässen Abständen abgewichen werden.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Abstände gemäss kantonalem Recht sowie Art. 21 b BauG.

## 40.11

(April 2011)

### **Artikel 125** Gebäudelänge, Gebäudehöhe

Von der höchstzulässigen Gebäudelänge gemäss Art. 36 sowie von der zonen-gemässen Gebäudehöhe und Geschosszahl können Ausnahmen bewilligt werden.

### **Artikel 126** Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer wird für das ganze vom Quartiergestaltungsplan erfasste Gebiet gesamthaft berechnet.

### **Artikel 127** Architektonische und städtebauliche Anforderungen

<sup>1</sup> Die geplanten Gebäude im Einzelnen und die Baugruppen als Ganzes müssen architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltet sein.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung ist insbesondere in Betracht zu ziehen:

- Einordnung in bestehende Bau-, Nutzungs- und Erschliessungsstruktur;
- Eingliederung ins Dorfbild und Beziehung zur landschaftlichen Umgebung;
- kubische Gliederung;
- Licht- und Besonnungsverhältnisse;
- Grösse, Lage und Zweckbestimmung der Freifläche, insbesondere hinreichende Kinderspielplätze;
- Pflanzen und Bäume;
- Wohnungshygiene;
- zweckmässige Erschliessung und gute Lösung der Parkierungs- und Verkehrsprobleme;
- Entsorgungsanlagen.

## 6. Abschnitt: **Erschliessung**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

Art. 31 c Groberschliessung

Art. 31 d Feinerschliessung

Art. 31 e Kosten

### **Artikel 128** Ergänzende Bestimmungen

<sup>1</sup> Bauten dürfen nur auf genügend erschlossenen Grundstücken errichtet werden (Art. 18 BauG).

<sup>2</sup> Private Erschliessungsstrassen haben sich in die Gesamtplanung einzuordnen.

<sup>3</sup> Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Plätze bedürfen der Genehmigung durch das zuständige Gemeinwesen.

## 7. Abschnitt: **Die Bausperre**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

- Art. 31 f Zweck, Dauer
- Art. 31 g Verfahren
- Art. 31 h Wirkung
- Art. 31 i Ende

## 5. Kapitel: **Verwaltungszwangsmittel**

### 1. Abschnitt: **Kontrolle**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

- Art. 32 Baukontrolle
- Art. 33 Zutrittsrecht
- Art. 34 Pflicht zur Mitwirkung

### **Artikel 129** Wohnungsbezug

Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind, der Anschluss an die Trinkwasserversorgung und die Kanalisation vollzogen ist, keine Gefahr für Gesundheit und Sicherheit der Bewohner besteht und die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung, soweit notwendig, erfüllt sind.

### 2. Abschnitt: **Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

- Art. 36 Einstellungsverfügung
- Art. 37 Ersatzvornahme

### **Artikel 130** Ergänzende Bestimmungen

<sup>1</sup> Mit der Verfügung einer Ersatzvornahme ist festzulegen, welches die Kosten der Ersatzvornahme sein werden.

<sup>2</sup> Rechtskräftige Ersatzvornahmeverfügungen gelten als definitive Rechtsöffnungstitel für die eröffnete Forderungssumme.

## 40.11

(April 2011)

### 3. Abschnitt: **Verwaltungsstrafen**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

Art. 39 Busse

Art. 40 Zuständigkeit

#### **Artikel 131** Strafbestimmung

<sup>1</sup> Zuwiderhandlungen gegen das Baugesetz und die Bau- und Zonenordnung und die darauf gestützten Erlasse, Anordnungen und Verfügungen werden, je nach Schwere des Falls, mit Busse bis zu Fr. 5000.– geahndet.

<sup>2</sup> Über Bussen gemäss Abs. 1 entscheidet in erster Instanz die Baukommission, vorbehalten bleibt der Weiterzug an den Gemeinderat.

<sup>3</sup> Dem Betroffenen ist das rechtliche Gehör zu schenken.

#### **Artikel 132** Rechtsmittel

<sup>1</sup> Gegen alle Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann innert 20 Tagen beim Gemeinderat schriftlich Beschwerde erhoben werden. Das Beschwerderecht ist auch gegen Bussenverfügungen gegeben (Art. 40 BauG).

<sup>2</sup> Gegen alle Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates kann vom Betroffenen innert 20 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden (Art. 7 Abs. 2 BauG).

<sup>3</sup> Der Weiterzug von Strafverfügungen des Gemeinderates richtet sich nach den einschlägigen kantonalen Vorschriften.

### 6. Kapitel: **Schlussbestimmungen**

#### **Artikel 133** Vollzug

Der Gemeinderat hat jene Vorschriften zu erlassen, die für den Vollzug der Bau- und Zonenordnung notwendig sind.

#### **Artikel 134** Aufhebung und Änderungen bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Bau- und Zonenordnung werden die Bauordnung vom 11. Dezember 1973 und die Spezialbauordnung Eggberge vom 14. Juni 1966, revidiert am 27. Mai 1977, aufgehoben.

**Artikel 135** Übergangsbestimmungen

Auf Baugesuche, die bei der Baukommission hängig sind, finden die Vorschriften der vorliegenden Bau- und Zonenordnung Anwendung.

**Artikel 136** Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Rechtskraft.

Vom Gemeinderat verabschiedet am 4. April 1991.

Öffentliche Auflage vom 17. Mai 1991 bis 17. Juni 1991.

Von der Offenen Dorfgemeinde beschlossen am 24. Oktober 1991.

Im Namen der Offenen Dorfgemeinde Altdorf

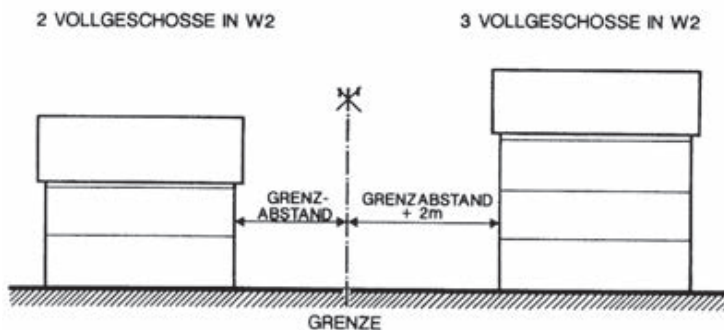
Mario Bachmann, Gemeindepräsident  
Markus Wittum, Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Uri  
mit Beschluss Nr. 527 vom 22. Juni 1992.

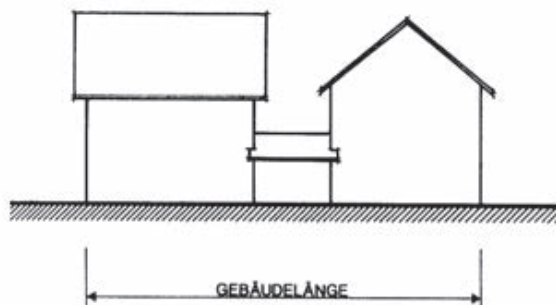


**MEHRHÖHENZUSCHLAG Art. 23**

BEISPIEL IN W2 :



**GEBÄUDELÄNGE Art. 36**



# 40.11

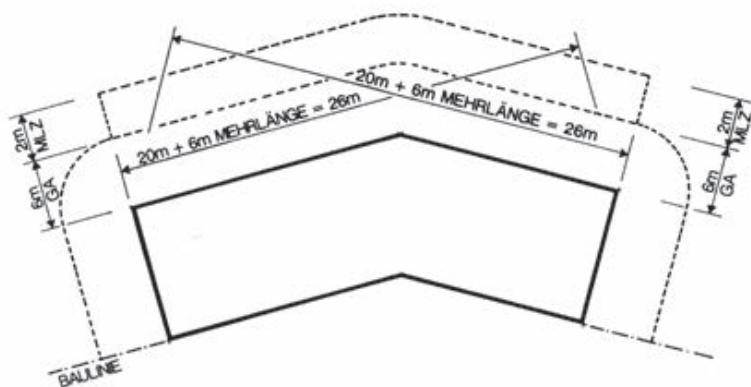
(April 2011)

ANHANG

MEHRLÄNGENZUSCHLAG  
MESSWEISE DER GEBÄUDELÄNGE

Art. 24  
Art. 36

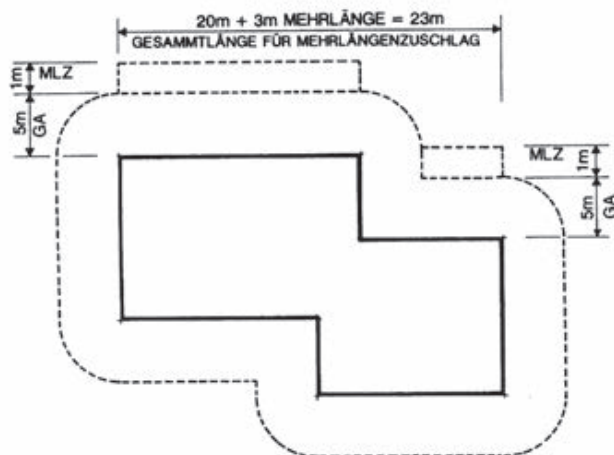
BEISPIEL IN W3



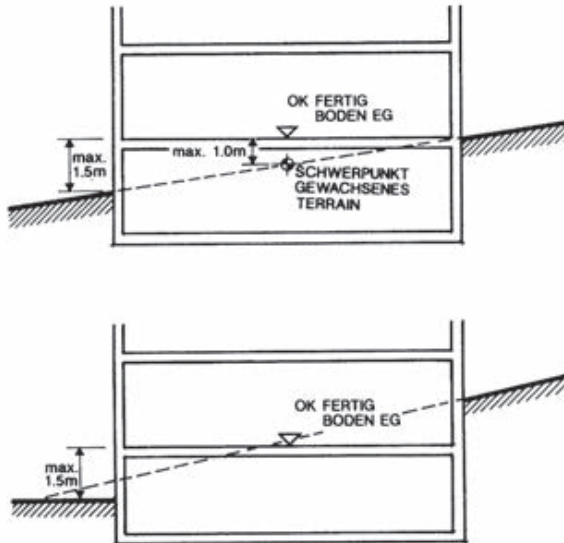
LEGENDE

MLZ = MEHRLÄNGENZUSCHLAG  
1/3 DER MEHRLÄNGE  
BIS HÖCHSTENS 9m BEI 2VG (GA + MLZ)  
BIS HÖCHSTENS 11m BEI 3VG UND MEHR VG  
GA = GEBÄUDEABSTAND

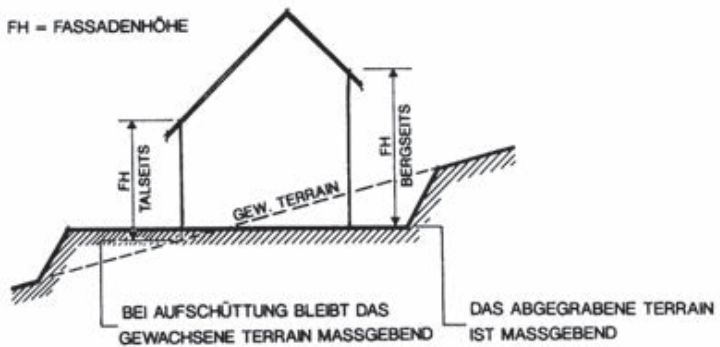
BEISPIEL IN W2







FASSADENHÖHE Art. 39

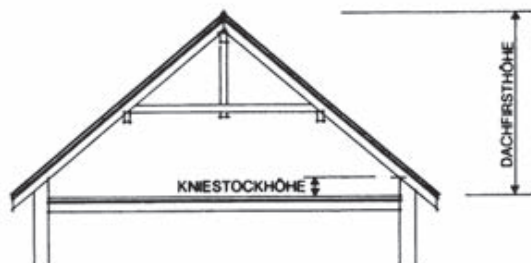


# 40.11

(April 2011)

ANHANG

## DACHGESCHOSSHÖHEN Art. 40.1, 40.3 UND 41.1



**KNIESTOCKHÖHE**  
BEI MAX. ZULÄSSIGER  
VOLLGESCHOSSZAHL:  
- 50 cm

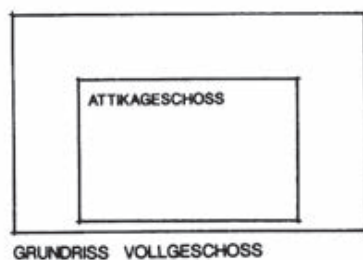
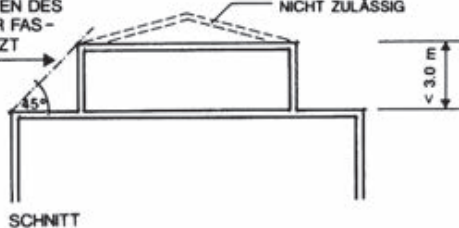
**DACHFIRSTHÖHE**  
BEI MAX. ZULÄSSIGER VOLLGESCHOSSZAHL

- BEI 1- UND 2-GESCHOSSIGEN BAUTEN	4.50 m
- BEI 3-UND MEHRGESCHOSSIGEN BAUTEN	5.00 m
- BEI BAUTEN IN DEN KERNZONEN III + IV	5.50 m

## ATTIKAGESCHOSS Art. 40.2 und 43.3

AUF MIND. DREI SEITEN DES  
GEBÄUDES VON DER FAS-  
SADE RÜCKVERSETZT

NICHT ZULÄSSIG



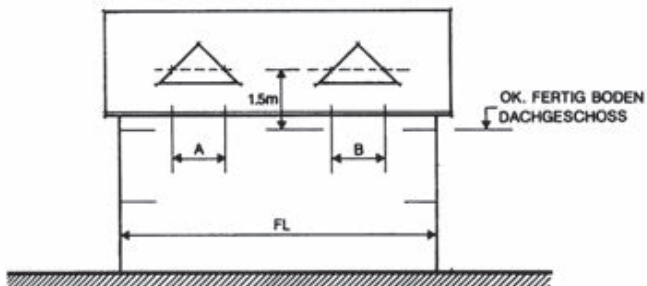
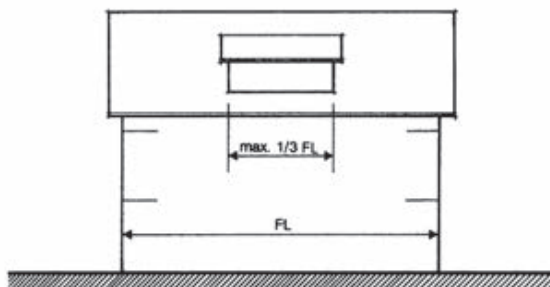
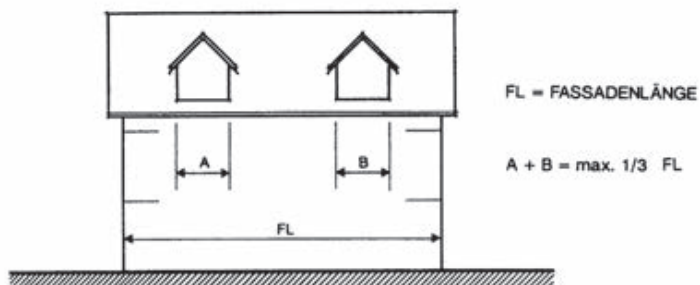
# 40.11

(April 2011)

DACHAUFBAUTEN

Art. 41.2

ANHANG

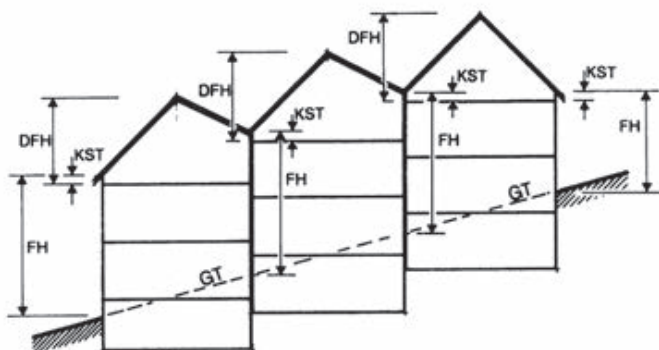


# 40.11

(April 2011)

ANHANG

## MESSWEISE BEI VER- SETZTEN GEBÄUDETEILEN Art. 42



### LEGENDE:

DFH = DACHFIRSTHÖHE

KST = KNEISTOCKHÖHE

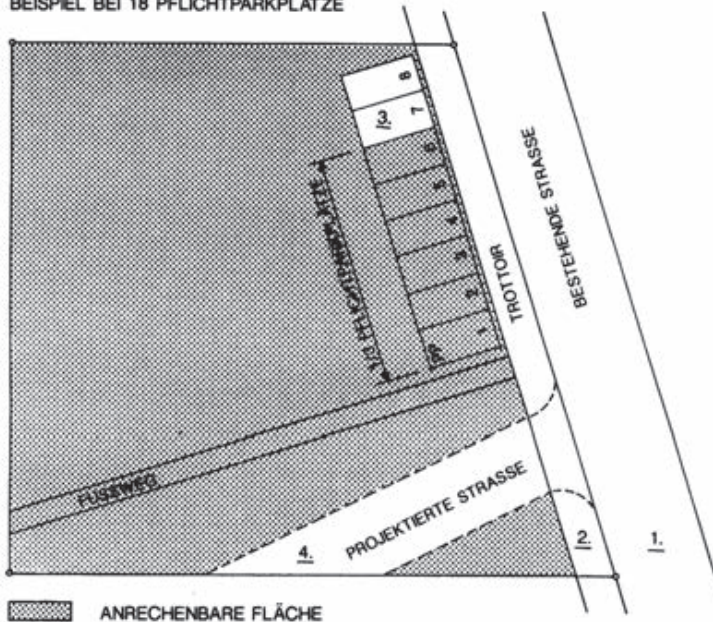
FH = FASSADENHÖHE

GT = GEWACHSENES TERRAIN

**ANRECHENBARE LANDFLÄCHE**

Art. 47

BEISPIEL BEI 18 PFLICHPARKPLÄTZE



ABZÜGLICH:

1. Öffentliche Fahrbahn
2. Trottoir, wenn es nicht von der Strasse mit einem Grünstreifen getrennt ist.
3. Parkplätze, die  $\frac{1}{3}$  der Pflichtparkplätze überschreiten.
4. Projektierte Verkehrsanlagen

Im Weiteren:

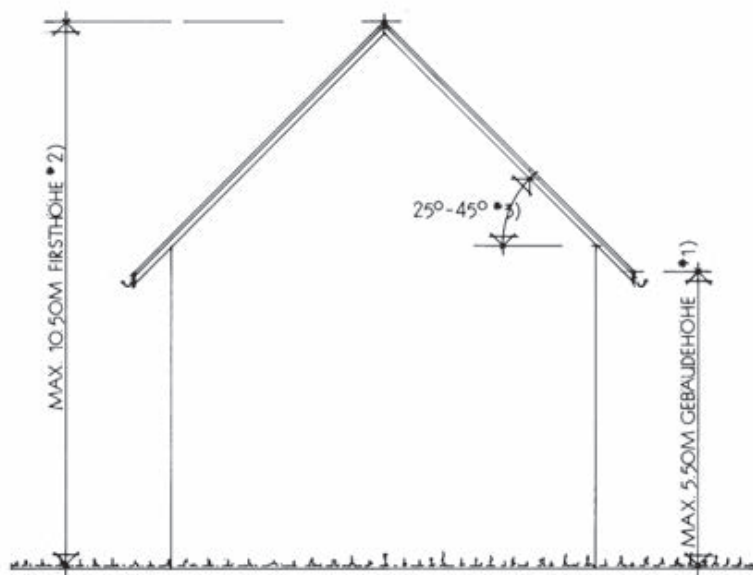
Wald und Gewässer, sowie  
bereits ausgenutzte Grundstücksflächen

## 40.11

(April 2011)

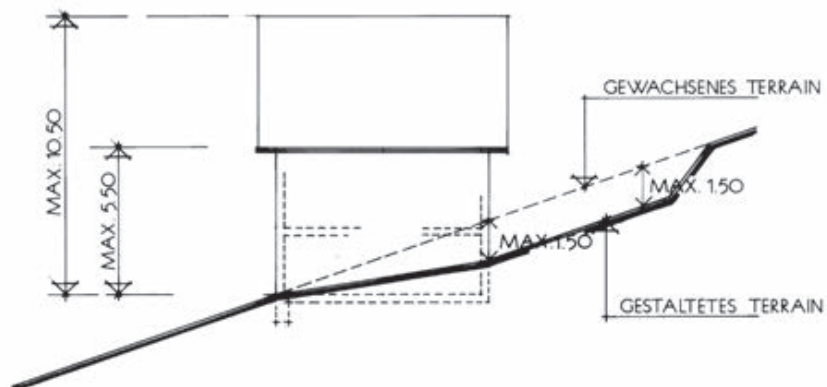
### BZO EGGBERGE ALTDORF

Gebäude- und Firsthöhe / Dachneigung

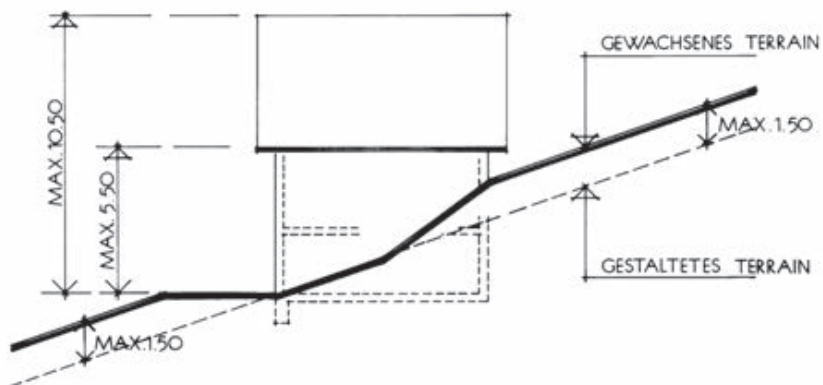


- \*1) Gebäudehöhe : Die Gebäudehöhe von Oberkant Dachhaut an der Traufkante bis auf das gewachsene Terrain darf, lotrecht gemessen, an keiner Stelle mehr als 5.50m betragen.
- \*2) Firsthöhe: Die Firsthöhe von Oberkant First bis auf das gewachsene Terrain darf, lotrecht gemessen, an keiner Stelle mehr als 10.50m betragen.
- \*3) Dachneigung : Die Dachneigung muss mindestens 25° a.T. und höchstens 45° a.T. betragen.

Art. 107 Abs. 3 (nur Abgrabungen, Neigung ca. 35 %)



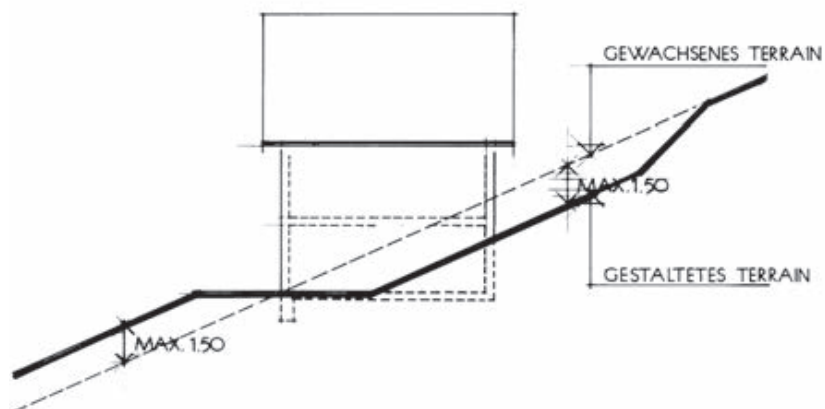
Art. 107 Abs. 3 (nur Aufschüttung, Neigung ca. 35 %)



## 40.11

(April 2011)

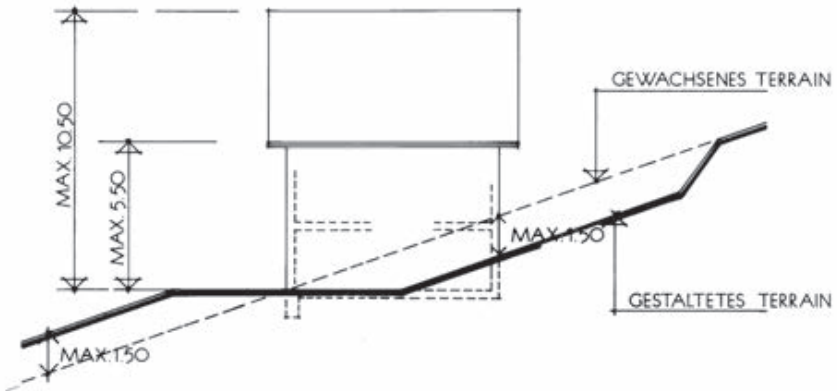
Art. 107 Abs. 3 (Abgrabung bergseits, Aufschüttung talseits, Neigung ca. 45 %)



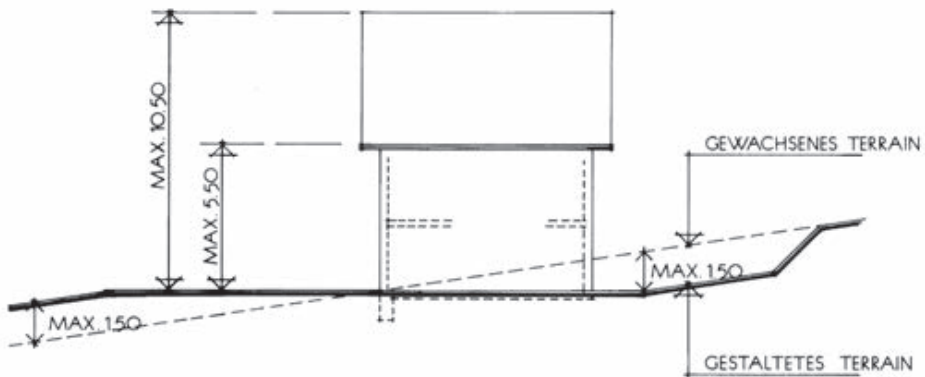


**40.11**  
(April 2011)

Art. 107 Abs. 3 (Abgrabung bergseits, Aufschüttung talseits, Neigung ca. 35 %)



Art. 107 Abs. 3 (Abgrabung bergseits, Aufschüttung talseits, Neigung ca. 15 %)





## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Kapitel: Allgemeine Grundsätze, Geltungsbereich</b>	Artikel
Geltungsbereich	1
Geltung für bestehende Bauten	2
Vorbehalt	3
<b>2. Kapitel: Organisatorische Vorschriften</b>	
Gemeindeversammlung	4
Gemeinderat	5
Baukommission	6
Fachgremium Kernzonen	7
<b>3. Kapitel: Baubewilligung, Ausnahmen, Gebühren</b>	
<i>1. Bewilligung</i>	
Einreichung des Baugesuches	8
Profile	9
Einsprache	10
Entscheid	11
Verantwortlichkeit	12
Projektänderungen	13
Einfragen	14
Kosten	15
Rechtsverweigerung, -verzögerung	16
<i>2. Ausnahmen</i>	
Zulässigkeit	17
Recht der alten Bauten	18
Provisorien und Fahrnisbauten	19
<i>3. Gebühren</i>	
Gebühren	20

# 40.11

(April 2011)

## 4. Kapitel: Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften

I. Kantonale Bauvorschriften

II. Bauvorschriften der Gemeinde

### 1. Grenzabstand

Begriff		21
Grundabstand		22
Mehrhöhenzuschlag		23
Mehrlängenzuschlag		24
Verminderter Grenzabstand	a) durch private Vereinbarung	25
	b) bei Kleinbauten	26
	c) bei An- und Nebenbauten	27
Vorsprünge in den Grenzabstand		28
Unterirdische Bauten		29

### 2. Strassenabstand

Abstand von Strassen und Plätzen	a) Grundsatz	30
	b) Ausnahmen	31
Vorbauten über Strassen		32

### 3. Gebäudeabstand

Begriff		33
Abstand zu bestehenden Bauten		34

### 4. Wald- und Gewässerabstand

Abstand von Wald und Gewässer		35
-------------------------------	--	----

### 5. Gebäudelänge

Begriff		36
---------	--	----

### 6. Gebäudedimensionen

Geschosshöhe		37
Niveau des Erdgeschosses		38
Fassadenhöhe		39
Dachfirsthöhe, Attikageschoss, Kniestockhöhe		40
Dachnorm		41
Messweise generell		42

### 7. Geschosszahl

Begriff		43
---------	--	----

### 8. Ausnutzungsziffer (AZ)

Berechnung		44
Anrechenbare und nicht anrechenbare Geschossfläche		45

Wohn- und Arbeitsräume	46
Anrechenbare Landfläche	47
Gewährleistung der Ausnutzungsziffer	48
Zusätzliche Ausnutzung im Dachgeschoss	49
Zusätzliche Ausnutzung bei bestehenden Gewerbebauten	50
<i>9. Anforderungen an die architektonische Gestaltung</i>	
Grundsatz	51
Minimale Baumasse	52
<i>10. Umgebungsgestaltung</i>	
Baumbestand	53
Abgrabungen	54
Wichtige Gassen und erhaltenswerte Mauern	55
Bepflanzung, Versiegelung	56
<i>11. Entsorgung</i>	
Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund	57
III. Baulinien	
Baulinienüberstellung	58
Verfahren	59
IV. Der Zonenplan	
<i>1. Zonenübersicht</i>	
Zonenpläne	60
Bauzonen	
Nichtbauzonen	
<i>2. Wohnzonen</i>	
Nutzungsart	61
Bestehende Betriebe	62
Fassadenhöhen, Geschosszahl	63
Ausnutzungsziffer	64
Schützenswerte Objekte	65
Kinderspielplätze	66
Kompostierplätze	67
<i>3. Kernzonen</i>	
3.1 Allgemein geltende Bestimmungen	
Grundsatz	68
Nutzung	69

## 40.11

(April 2011)

Schutz des Dorfbildes: Allgemeiner Grundsatz	70
Erhaltenswerte Bauten gemäss Kernzonenplan (Bautyp A)	71
Wichtige Bauten gemäss Kernzonenplan (Bautyp B)	72
Weitere Bauten gemäss Kernzonenplan (Bautyp C)	73
Plätze, Höfe	74
3.2 Kernzone 1	
Bauweise	75
Gebäudehöhe	76
Dachform	77
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	78
Antennen	79
Schaufenster	80
Reklamen	81
3.3 Kernzone 2	
Zweck	82
Neubauten	83
Ersatzbauten	84
Nebengebäude	85
3.4 Kernzone 3	
Zweck, Eingliederung	86
Grenzabstand	87
Gebäudeabstand	88
Bauvolumen, Begutachtung	89
Kernzonengebiete mit Pflicht zum Gesamtkonzept	90
3.5 Kernzone 4	
Zweck	91
Ausnutzung, Gebäudehöhe	92
Kosten	92a
4. Gemischte Zonen	
Zweck	93
Bahnhofzone	93a
5. Industrie- und Gewerbebezonen	
Industriezone I1	94a
Industriezone I2	94b
Gewerbezone G	95
Grenzabstand	96
Baumassenziffer	97
Fassadenhöhen, Gebäudelängen	98

<i>6. Zone für öffentliche Werke</i>	
Zweckbestimmung	99
Umzonungen	100
Grundsatz zu den Bauvorschriften	101
Abstandsvorschriften	102
<i>7. Bauzonen Eggberge</i>	
Bauzone für Ferienhäuser und touristische Bauten	103
Erschliessung der Bauzonen	104
Bauvorschriften in den Bauzonen Eggberge	105
Anpassung an das Gelände; Umgebungsgestaltung	106
<i>8. Landwirtschaftszone</i>	
Nutzung	107
Bauten und Anlagen	108
<i>9. Freihaltezone</i>	
Zweck	109
Zulässigkeit von Bauten und Anlagen	110
<i>10. Übriges Gemeindegebiet</i>	
Zweck	111
Bauten und Anlagen	113
<i>11. Schutzzonen</i>	
Naturschutzzone I	114
Landschaftsschutzzone	114a
Naturschutzzone II	115
Kommunale Naturobjekte	115a
Grundwasserschutzareal/Grundwasserschutzzonen	116
Gefahrenzonen	116a
Gewässerraumzone (GWR/GWÜ)	116b
<i>12. Zone für Skipisten</i>	
Zone für Skipisten	117
<b>V. Quartierpläne, Quartiergestaltungspläne, Kommunale Quartierrichtpläne</b>	
<i>1. Verfahrensvorschriften</i>	
Zuständigkeit	118
Quartierplanpflicht	119
Verfahren, Gültigkeitsdauer	120
Ergänzende Bestimmungen	121

## **40.11**

(April 2011)

Erforderliche Fläche	122
Etaprierung bei Arealüberbauung	123
Quartierrichtpläne	
<i>2. Abweichungen von den allgemeinen Bauvorschriften</i>	
Abstände	124
Gebäudelänge, Gebäudehöhe	125
Ausnutzungsziffer	126
Architektonische und städtebauliche Anforderungen	127
VI. Erschliessung	
Ergänzende Bestimmungen	128
VII. Die Bausperre	

## **5. Kapitel: Verwaltungszwangsmittel**

1. Kontrolle	
Wohnungsbezug	129
II. Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes	
Ergänzende Bestimmungen	130
III. Verwaltungsstrafen	
Strafbestimmung	131
Rechtsmittel	132

## **6. Kapitel: Schlussbestimmungen**

Vollzug	133
Aufhebung und Änderungen bisherigen Rechts	134
Übergangsbestimmungen	135
Inkrafttreten	136