

Gemeinde Altdorf
Revision der Ortsplanung

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Hinweis:

Die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen
Bau- und Zonenordnung sind rot markiert.

Das Inhalts- und Stichwortverzeichnis wird am
Schluss definitiv bereinigt.

Vom Gemeinderat zu Handen der öffentlichen
Mitwirkung am 21. Dezember 2009 ver-
abschiedet.

22. Dezember 2009

BAU- UND ZONENORDNUNG
(vom 24. Oktober 1991)

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

¹ 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.

² 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);
– **Solaranlagen zur Herstellung erneuerbarer Energien.**

³ **Fassadenrenovationen in den übrigen Zonen sind meldepflichtig.**

Artikel 2 Geltung für bestehende Bauten

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

² 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

¹ Die Vorschriften des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.

² Vorbehalten bleiben auch die Sondervorschriften der Gemeinde (insbesondere Schutzzonenreglemente).

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

¹ Dem Gemeinderat als Aufsichtsbehörde obliegt der Erlass genereller Weisungen an die Baukommission.

² Ausserdem ist der Gemeinderat zuständig für:

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

Artikel 6 Baukommission

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

² Der Präsident und die Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung gewählt.

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

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

⁵ Die Baukommission kann unabhängige Fachexperten einbeziehen, wobei der Bauherr vorher anzuhören ist.

Artikel 7 Fachgremium Kernzonen

¹ Das Fachgremium für die Beurteilung und Begutachtung von Bauvorhaben in der Kernzone besteht aus vier bis fünf Mitgliedern. ~~Zwei bis drei Mitglieder werden durch den Gemeinderat auf die Dauer von zwei Jahren gewählt. Der Präsident Ein Mitglied der Baukommission und der Leiter der Bauabteilung Vorsteher des Gemeindebauamts gehört gehören dem Fachgremium von Amtes wegen an. Die NHSK Uri hat das Recht, ein Mitglied aus ihren Reihen ins Fachgremium zu entsenden. Der Gemeinderat kann ein Mitglied der NHSK ins Fachgremium wählen.~~

² Das Fachgremium nimmt in den Kernzonen **namentlich** 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.

³ ~~Gemeinderat und Baukommission können dem Fachgremium Aufgaben nach Bedarf zuweisen.~~

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

~~⁴ Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die erforderlichen Angaben im Baugesuch sowie über die Art, Inhalt und Umfang der notwendigen Beilagen.~~

²¹ Zur Einreichung eines Baugesuches ist jedermann berechtigt. Ist der Gesuchsteller nicht Eigentümer des zu überbauenden Grundstückes, hat er eine schriftliche Zustimmung des Eigentümers beizubringen.

³² Die Baukommission hat die eingegangenen Akten auf ihre Vollständigkeit zu prüfen und nötigenfalls vervollständigen zu lassen.

⁴³ Wird einer solchen Verfügung innert angemessener Frist nicht Folge geleistet, ist auf das Gesuch nicht einzutreten.

Artikel 9 Profile

¹ Der geplante Bau ist genügend zu profilieren. Einfriedungen, Terrainveränderungen und Ausfahrten sind ~~nötigenfalls~~ zu verpflocken.

² Profile und Verpflockungen dürfen erst nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches entfernt werden.

³ 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

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

² Die Einsprache hat bestimmte Anträge und eine Begründung zu enthalten.

³ Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen Rechts über die privatrechtliche Einsprache.

Artikel 11 Entscheid

¹ Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet die Baukommission über das Baugesuch und die Einsprachen.

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

Artikel 12 Verantwortlichkeit

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

² 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. **Projektänderungen sind farblich zu markieren.**

Artikel 14 Einfragen

¹ Die Baukommission beantwortet Einfragen über die Anwendung der Bauordnung.

² Aus der Antwort ergibt sich kein Anspruch auf eine Baubewilligung.

Artikel 15 Kosten

¹ Der Gesuchsteller trägt alle Kosten des Verfahrens, insbesondere auch allfällige Expertenkosten.

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

Artikel 16 Rechtsverweigerung, -verzögerung

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

² 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

¹ 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 Ausnahmebewilligung setzt voraus, dass sie für die Nachbarn keine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge hat, dem öffentlichen Interesse nicht widerspricht und sich mit dem Zweck der Bau- und Zonenordnung vereinbaren lässt.

² Von den Vorschriften über Gebäudehöhe, Geschoszahl und Ausnützungsziffer können Ausnahmen nur zugestanden werden, wo es ausdrücklich als zulässig erklärt wird.

Artikel 18 Recht der alten Bauten

¹ 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.

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

Artikel 19 Provisorien und Fahrnisbauten

¹ Provisorische Bauten können gegen Unterzeichnung eines Revers bewilligt werden.

² Sie müssen auf Verlangen jederzeit beseitigt werden.

³ Der Revers ist im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

⁴ Die Bewilligung von Fahrnisbauten wird befristet.

3. Abschnitt: **Gebühren**

Artikel 20 Gebühren

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

² Der Gemeinderat erlässt ein Reglement.

4. Kapitel: **Öffentlichrechtliche 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

1. 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

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

² Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand ~~, dem Mehrlängen-~~ und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.

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

Artikel 22 Grundabstand

¹ Der Grundabstand ist der minimale Grenzabstand und beträgt:
– 3,50 m in den Zonen KIII und KIV; sowie in den Zonen KI und KII gegenüber Nachbarzonen;
– 5,00 m in den Zonen W2, WL, WG2, G, I, ~~öBA öW~~ und F;
– 6,00 m in der Zone W3, ~~und~~ ~~WG3~~, ~~W4~~, ~~WG4~~, ~~BZ~~ und L.
Vorbehalten bleiben Bestimmungen über erhaltenswerte Bauten (Art. 71 ff.).

² Bei erhaltenswerten Bauten kann die Baukommission Ausnahmen gewähren.

Artikel 23 Mehrhöhenzuschlag

⁴ Der Grenzabstand erhöht sich um 2,00 m für jedes anrechenbare Geschoss, das über die zonengemässe Geschosshöhe gemäss Art. 63 Abs. 1 hinausgeht.

~~² Bei Attikageschossen ist der Mehrhöhenzuschlag auf jener Seite anzuwenden, wo das Attikageschoss nicht zurückgesetzt ist (Art. 43 Abs. 3).~~

~~Artikel 24 Mehrlängenzuschlag~~

~~Artikel 24 entfällt~~

~~⁴ Gegenüber Fassaden von mehr als 20,00 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um ein Drittel der Mehrlänge über 20,00 m bis zu dem für die einzelnen Zonen festgesetzten Höchstmass.~~

~~² 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.~~

~~³ 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 Geschossen hinter dieser Fassade bzw. deren Verlängerung zurückliegen.~~

~~⁴ Innerhalb der Zonen G und I wird kein Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschlag berechnet.~~

~~⁵ Gegenüber Strassen und Plätzen gemäss Artikel 30 ist der Mehrlängenzuschlag nicht anzurechnen.¹~~

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

¹ Als freistehende Kleinbauten gelten eingeschossige Gebäude von höchstens 45 m² Grundfläche, 3,00 m Gebäudehöhe und 5,00 m Firsthöhe, die nicht dem Wohnen dienen.

² Der Grenzabstand für Kleinbauten beträgt mindestens 2,00 m, gemessen an den äussersten Gebäude~~seiten~~teilen. Für Bauten unter 10 m² Fläche beträgt der Grenzabstand mindestens 1,00 m gemäss EG zum ZGB.

Artikel 27 c) bei An- und Nebenbauten

¹ Bei An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand 3,50 m, gemessen an den äussersten Gebäude~~seiten~~teilen, 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.

¹ Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

Artikel 28 Vorsprünge in den Grenzabstand

¹ 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.

² Bei Vordächern zu Hauseingängen und Balkonen, die mit Stützen auf den gewachsenen oder gestalteten Boden abgestützt werden, sind die Abstände ab den Stützen einzuhalten.

²³ Bei Balkonen und Erkern ist das Hineinragen nur zulässig, wenn sie zusammen in keinem Geschoss mehr als 1/3 der dazugehörigen Fassadenlänge höchstens aber 5,00 m ausmachen.

³⁴ 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, Unterniveaubauten

¹ 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.

² Wo Bauten und andere Bauwerke über das Niveau des gewachsenen respektive tiefer gelegten Terrains max. 1.5 m hinausragen, ist ein Grenzabstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.

²³ Das Grenzbaurecht des Nachbarn (unterirdische Bauten bis 1,00 m an die Grenze) darf nicht beeinträchtigt werden (vorbehalten bleiben nachbarrechtliche Vereinbarungen).

2. Unterabschnitt: **Strassenabstand**

Artikel 30 Abstand von Strassen und Plätzen

a) Grundsatz

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

² Wo Baulinien fehlen, muss der Abstand so bemessen werden, dass die Festsetzung einer Baulinie nicht beeinträchtigt wird; als Mindestanforderung gilt der zonengemässe Grundabstand.

³ 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).

⁴ 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

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

² Die durch die erforderlichen Grenzabstände gebildeten Flächen dürfen sich nicht überdecken.

³ Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird so gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen liegen würde. Davon ausgenommen sind Kleinbauten (Art. 26) sowie An- und Nebenbauten (Art. 27) unter Vorbehalt der Bestimmungen ~~der Feuerpolizei~~ der Brandschutzvorschriften.

Artikel 34 Abstand zu bestehenden Bauten

¹ 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.

² 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

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

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

5. Unterabschnitt: **Gebäudelänge**

Artikel 36 Begriff

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

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

6. Unterabschnitt: **Gebäudedimensionen**

~~Artikel 37~~ ~~——~~ ~~Geschosshöhe~~

Artikel 37 entfällt

~~¹ 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.~~

~~² Mehrhöhen sind zulässig, wenn diese bei darüber und/oder darunterliegenden Vollgeschossen kompensiert werden.~~

Artikel 38 Niveau des Erdgeschosses

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

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

Artikel 39 Fassadenhöhe

¹ Die Fassadenhöhe misst sich an der tal- resp. bergseitigen Fassade, gemessen ab ausgemitteltem gewachsenem oder tiefergelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche (Oberkant).

² Brüstungen mit gleicher Materialisierung werden als Fassade behandelt.

³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Gefahrenzone gelb (Hochwasser) kann die zonengemässe Fassadenhöhe um jeweils 2 m vergrössert werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das Kellergeschoss nicht als Untergeschoss, sondern als Erdgeschoss realisiert wird und
- b) die gefährdeten Öffnungen, sowie undichte Teile der Gebäudehülle konstruktiv so gestaltet werden, dass sie gegen eindringendes Wasser abgedichtet sind.
- c) Das unterste Geschoss darf keine für die Ausnutzungsziffer anrechenbare Räume aufweisen.

Artikel 40 Dachfirsthöhe, Attikageschoss, Kniestockhöhe

¹ Die Dachfirsthöhe wird ab Oberkant **fertigem** Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes gemessen.

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

³ Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant **fertigem** Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassade (innen) mit Unterkant der Dachfläche (Dachkonstruktion) gemessen.

Artikel 41 Dachnorm

¹ 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 III + IV | 5,50 m |

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

Artikel 42 Messweise generell

¹ Bei versetzten Grundrissen wird jeder Gebäudeteil separat gemessen. Die Dachnorm richtet sich nach dem tiefer gelegenen Gebäudeteil.

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

7. Unterabschnitt: Geschosszahl

Artikel 43 Begriff

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

² 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.

³ Attikageschoss ist ein Geschoss, das über einem Flachdach innerhalb des Dachprofils liegt und eine auf mindestens drei Gebäudeseiten im Winkel von 45° von der Schnittlinie Fassade/~~Gebäude~~Fassadenhöhe nach innen gezogene Gerade nicht überschneidet.

⁴ 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.

⁵ Die maximale Geschosszahl wird für jede Zone gesondert festgelegt.

¹ Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

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

Artikel 44 Berechnung

Die Ausnutzungsziffer (AZ) wird wie folgt berechnet:

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

Artikel 45 Anrechenbare und nicht anrechenbare Geschossfläche

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

² Nicht angerechnet werden die Flächen:

- a) der zu Wohnungen gehörenden Keller- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) der Heiz- und Brennstofflagerräume, der Räume für Energiespeicher sowie unterirdischer Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- c) der Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- d) der Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z.B. Hauseingang im Kellergeschoss)
- e) der Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m² und allen Bewohnern zur Verfügung stehender gleicher Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von höchstens 16 m² für die erste Wohnung und 2 m² für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebener Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
- g) der Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) der geschlossenen, unbelichteten Abstellräume in Wohnungen (Reduits 1);
- i) in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen die Teilfläche, soweit deren Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt;
- k) der Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 25 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, wenn die in der Verordnung über die Wärmeisolation der Bauten vorgeschriebenen Mindestanforderungen erfüllt werden;

- l) der Wintergärten und Windfänge bis zu 10 % der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung, soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen und nicht beheizt sind. Für lärm-schutzbedingte 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.

Artikel 46 Wohn- und Arbeitsräume

¹ 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.

² 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.

³ 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

¹ 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 1/3 der Pflichtparkplätze überschreiten und oberirdisch angelegt sind;
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

² Wald und Gewässer sind keine Bauzonenflächen und grundsätzlich nicht anrechenbar.

Artikel 48 Gewährleistung der Ausnutzungsziffer

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

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

³ Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnutzungsziffer erforderlich war, darf nicht ein zweites Mal in Anspruch genommen werden.

Artikel 49 Zusätzliche Ausnutzung im Dachgeschoss

¹ 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.

² 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 Ausnutzungsziffer überschritten wird. Die damit neugeschaffene Ausnutzung darf jedoch 0,05 nicht überschreiten.

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

Artikel 50 Zusätzliche Ausnutzung 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 Ausnutzungsziffer 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

¹ 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.

² Bauten und Anlagen haben eine angemessene architektonische Qualität aufzuweisen.

³ Solaranlagen sind zulässig, wenn sie sich gut integrieren; vorbehalten bleiben schützenswerte Objekte.

³⁴ Die Baubewilligung ist bei Bauvorhaben zu verweigern, die durch ihr 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

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

² Die Bodenflächen von Wohn- und Schlafräumen (ohne Badezimmer, Küchen, Toiletten) müssen mindestens 10 m² betragen.

³ 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.

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

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

⁶ Es sind wohnungszugehörige Nebenräume wie Estrich-, Keller-, Abstellräume von mindestens 8 m² pro Wohnung zu erstellen, bei Wohnungen ab 4 Zimmern mindestens 10 m².

10. Unterabschnitt: **Umgebungsgestaltung**

Artikel 53 Baumbestand ¹

¹ Der Baumbestand in der Gemeinde gemäss Zonenplan ist im Interesse der Qualität des Lebensraumes, des Ortsbildes und insbesondere der Wohnlichkeit zu erhalten und zu fördern.

² 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.

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

⁴ Der Gemeinderat erlässt ein Reglement.

Artikel 54 Abgrabungen

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

² 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.

1) Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

Artikel 55 Wichtige Gassen und erhaltenswerte Mauern¹

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

2 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.

3 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.

⁴ Der «Schutzplan Mauern» ist Bestandteil des Zonenplanes.

⁵ 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, Kehrrichtgebände usw.).

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

¹ Ausnahmegewilligungen dürfen nur gegen Abbruch- und/oder Mehrwertrevers erteilt werden.

² Bei schützenswerten Gebäuden entfällt ein Mehrwertrevers, sofern das geschützte Objekt durch die wertvermehrenden Aufwendungen nicht beeinträchtigt wird.

Artikel 59 Verfahren

¹ Für das Festlegen von Baulinien ist der Gemeinderat zuständig.

² Das Verfahren richtet sich nach Art. 28 BauG.

4. Abschnitt: **Der Zonenplan**

Hinweis auf 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

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

- a) Zonenplan Altdorf ~~1:2-000~~
- b) Zonenplan Eggberge ~~1:5-000~~
- c) Kernzonenplan ~~1:1-000~~

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

² Zonenplanwiedergaben in verkleinertem Massstab sind nicht rechtsverbindlich.

³ Die Zonen werden wie folgt bezeichnet:

Bauzonen:

- a) – Wohnzonen
 - Wohnzone 4-geschossig W4
 - Wohnzone 3-geschossig W3
 - Wohnzone 2-geschossig W2
 - Wohnzone im Landschaftsgebiet WL
- b) Kernzonen
 - Kernzone I K1
 - Kernzone II K2
 - Kernzone III K3
 - Kernzone IV K4
- c) Gemischte Zonen
 - Wohnzonen mit mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben WG
 - Bahnhofzone BZ
- d) Industrie- und Gewerbebezonen
 - Industriezone J
 - Gewerbezone G
- e) Zone für öffentliche Werke öW
- f) Bauzonen Eggberge:
 - Bauzone für Ferienhäuser BF-E
 - Bauzone für touristische Bauten BT-E

Nichtbauzonen:		
g)	Landwirtschaftszone	L
h)	Freihaltezone	F
i)	übriges Gemeindegebiet	ÜG R
	– übriges Gemeindegebiet – Reservegebiet	
k)	Schutzzonen	
	– Naturschutzzone I (kommunal)	Ns1
	– Naturschutzzone II (kantonale)	Ns2
	– Quellwasserschutzzone	QW
	– Gefahrenzone	GfZ
	– Gewässerraumzone	GWR/GWÜ
l)	Zone für Skipisten	Ski

2. Unterabschnitt: Wohnzonen

Artikel 61 Nutzungsart

1 Die Zonen W2, W3, W4 und WL sind vor allem für Wohnbauten bestimmt.

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

3 In der W3 und der W4 ist der Bau neuer alleinstehender Einfamilienhäuser untersagt.

Artikel 62 Bestehende Betriebe

¹ 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.

² Für Erneuerungs- und Erweiterungsbauten bestehender Industrie- sowie zonen-gemässer und zonenfremder Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe gelten die allgemeinen Bauvorschriften sowie die Bestimmungen über die Anforderungen an die architektonische Gestaltung.

³ Von den Vorschriften über Gebäudehöhe, Geschosszahl und Ausnutzungsziffer 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.

Artikel 63 Fassadenhöhen, Geschosszahl

¹ Die maximale Fassadenhöhe gemäss Art. 39 beträgt:

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

² Bei gewerblicher Nutzung ~~mindestens eines gesamten Geschosses im EG in der Wohnzone mit mässig störenden Gewerbe- und Geschäftsbetrieben (Art. 93)~~ erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe ~~um das Mass der Mehrhöhe im EG,~~ höchstens ~~aber~~ um 1 m.

³ Die zulässige Zahl der anrechenbaren Vollgeschosse im Sinne von Art. 43 beträgt:

- 2 in der Zone W2
- 3 in der Zone W3
- 4 in der Zone W4

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

Artikel 64 Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer¹⁾ beträgt in den einzelnen Zonen:

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

¹⁾ Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss: siehe Art. 49.

²⁾ Voraussetzung ist ein Quartiergestaltungsplan (Art. 118 ff).

² In der WL ist der Bestand der bestehenden Ausnützung für Renovation und Ersatzbauten gewährleistet. Die Baukommission kann eine angemessene Erweiterung **bis max. 25%** des bestehenden Bauvolumens bewilligen.

Artikel 65 Schützenswerte Objekte

¹ Für die bestehenden, im kantonalen Verzeichnis enthaltenen schützenswerten Bauten ist eine Parzelle mit einer Ausnützungsziffer von 0,7 anzurechnen.

² Die Mehrausnützung 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

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

Kernzonenplan

² Die Kernzonen werden differenziert in die Kernzonen I, II, III und IV, die im speziellen Kernzonenplan ~~4-1'000~~ dargestellt und abgegrenzt sind.

Kernzone I und II

³ Der alte Dorfkern mit den Kernzonen I und II ist in seiner städtebaulichen und architektonischen Eigenart zu erhalten.

Kernzone III

⁴ Die Kernzone III dient der guten gestalterischen Eingliederung von Bauten und Anlagen im Sinne einer Dorfkernerweiterung.

Kernzone IV

⁵ Die Kernzone IV erfordert erhöhte städtebauliche und gestalterische Anforderungen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes, das in einem Quartiergestaltungsplan zu sichern ist.

Artikel 69 Nutzung

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

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

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.

1) Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

Ausnahmen für bestehende öffentliche Gebäude und betriebseigene Erweiterungen bestehender Betriebe können bewilligt werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschrift eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

³ In der Kernzone I 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

¹ 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.

² Flachdächer sind in den Kernzonen II, III und IV zulässig, soweit sie vom Gesamtbild her nicht störend wirken.¹

³ 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).

⁴ In den Kernzonen dürfen Solaranlagen nur auf Dachflächen angebracht werden. Sie müssen in der Ebene der Dachbedeckung liegen. Es dürfen nur nicht reflektierende Oberflächen mit dunklen Absorbern verwendet werden. Die zugehörigen Einfassungen und Randabschlüsse sind ebenfalls in dunkler, matter Ausführung zu erstellen. Solaranlagen auf Flachdächern sind um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.

⁴⁵ 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)

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

² 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 wohngyienische Mängel behoben werden.

³ 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)

¹ Die im Kernzonenplan als Bautyp B bezeichneten Gebäude sind möglichst weitgehend zu erhalten.

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

Artikel 73 Weitere Bauten gemäss Kernzonenplan (Bautyp C)

¹ 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.

² 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

¹ 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.

² 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.

3.2. Kernzone I

Artikel 75 Bauweise

¹ In der Kernzone I gilt die geschlossene Bauweise. Die bestehenden Gässchen zwischen den Häusern sind zu erhalten.

² Der Charakter des öffentlichen Strassen-, Gassen- und Platzraumes muss erhalten bleiben.

Artikel 76 Gebäudehöhe

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

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

Artikel 77 Dachform

¹ Dachneigung, Dachform und Material müssen sich dem vorhandenen Gesamtbild anpassen.

² Für untergeordnete Gebäudeteile können Flachdächer bewilligt werden.

Artikel 78 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten können bei guter architektonischer Gestaltung bewilligt werden. Sie dürfen zusammen 2/5 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Sofern sie der Belichtung von Räumen dienen, sind sie als Schlepplukarnen auszubauen.

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

Artikel 79 Antennen

¹ Antennen dürfen das Orts- und Quartierbild nicht stören.

² In den Kernzonen sind Aussenantennen nur ausnahmsweise und in zwingenden Fällen zulässig.

Artikel 80 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet.

Artikel 81 Reklamen

¹ Reklametafeln, Lichtreklamen usw. dürfen nicht störend wirken und das Strassenbild nicht beeinträchtigen.

² Bei Lichtreklamen soll das Licht blendungsfrei sein. Unzulässig sind Reklamen, die durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

³¹ In der Regel sind hinterleuchtete oder angeleuchtete Reklameschriften zu verwenden.

⁴² Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Gestaltung von Reklamen.

3.3 Kernzone II

Artikel 82 Zweck

¹ Die Kernzone II dient der Erhaltung von schutzwürdigen Gesamtanlagen (Bauten, Garten- und Parkanlagen, Mauern, usw.).

² Abstellflächen dürfen Garten- und Parkanlagen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Artikel 83 Neubauten

¹ Bestehenden Bauten ist das Volumen gewährleistet.

² Neubauten sind ausschliesslich in den im Kernzonenplan bezeichneten Bereichen (Kreissignet) gestattet.

³ Die im Kreissignet enthaltene Ziffer bezeichnet die maximal zulässige überbaubare Fläche.

⁴ Es sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

⁵ Die Neubauten haben sich gestalterisch ins Gesamtbild einzuordnen.

Artikel 84 Ersatzbauten

Ersatzbauten sind nur gestattet, wenn es sich nicht um erhaltenswerte Bauten (Bautyp 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 Garagebauten in untergeordneter Grösse sind gestattet, wenn sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild einordnen.

3.4 Kernzone III

Artikel 86 Zweck, Eingliederung

- ¹ Die Kernzone III dient der Erweiterung des Dorfkerns mit gemischten Nutzungen.
- ² Angrenzend an die Kernzone I und II ist besondere Sorgfalt auf die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die gewachsenen Strukturen erforderlich.

Artikel 87 Grenzabstand

- ¹ In der Kernzone III beträgt der Grenzabstand für Bauten bis zu 4 anrechenbaren Geschossen 3,50 m.
- ² Für höhere Gebäude richtet sich der Mehrhöhenzuschlag nach Art. 23.
- ³ ~~Art. 24 (Mehrlängenzuschlag) ist, mit Ausnahme gegenüber den Wohnzonen, nicht anwendbar.~~
- ⁴ 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

- ¹ Gestattet sind höchstens 4 anrechenbare Geschosse.
- ² 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

¹ 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.

² Der Quartierrichtplan zeigt unter Beachtung der angrenzenden Gebiete die Erschliessung, die öffentlichen Verbindungen, die Baubereiche und Freiflächen für eine etappen- und parzellenweise Realisierung auf.

³ Können sich Grundeigentümer eines bezeichneten Gebietes nicht über die Erarbeitung eines gemeinsamen Quartierrichtplanes einigen, erlässt der Gemeinderat einen Quartierrichtplan gemäss Art. 123 Abs. 3.

⁴ Die Kosten für die Bearbeitung des Richtplanes sind im Rahmen der Baubewilligung nach Anteil Grundstücksfläche auf die Grundeigentümer zu übertragen.

⁵ 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 IV

Artikel 91 Zweck

¹ Die Kernzone IV bezweckt die sorgfältige Einordnung von Neubauten in eine landschaftlich und ortsbildplanerisch anspruchsvolle, exponierte Fläche.

² 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 topographischen Gegebenheiten;
- Erschliessungskonzept.

Artikel 92 Ausnützung, Gebäudehöhe

¹ Je nach Topographie und Lage sind 2 bis 3 Vollgeschosse gestattet.

² 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 Kosten¹

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

¹ Für die Wohnzonen mit mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben gelten die Vorschriften der ihr jeweils zugrunde liegenden Wohnzone W2, ~~oder~~ W3 oder W4.

² In Abweichung von Art. 61 Abs. 1 und 2 sind auch mässig störende Gewerbe- und Geschäftsbauten gestattet, sofern sie sich in den Zonencharakter integrieren lassen.

Ausnützungsbonus

³ Für Gewerbe- und Geschäftsnutzungen, die als Lärmschutz entlang von 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.

⁴ In der Wohn- und Gewerbezone WG4 sind mindestens 25 % Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.

1) Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

Artikel 93a Bahnhofzone

¹ 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 Rideanlagen, Gleisanlagen, Haupterschliessung Bahnhof zugelassen.

² Gestattet sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, wie öffentliche Bauten, Läden, Praxen, Ateliers, Restaurants, Hotels, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungsbauten und Wohnungen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Die Erdgeschosse sind gewerblicher, vorab publikumswirksamer, Nutzung vorbehalten. Auf die Strassen orientierte Wohnungen und Einstellgaragen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

³ Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Ausnutzungsziffer	mind. 0.8, max.1.5
Geschosszahl	mind. 3, max. 6 Geschosse
Gebäudehöhe	25 m
Grenzabstand	6 m
Anteil Gewerbe- und Dienstleistungen	min. 50 %

⁴ Der Gemeinderat erarbeitet einen Quartierrichtplan im Sinne von Artikel 90 dieser Bauordnung. Der Quartierrichtplan stützt sich auf das Resultat eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Regeln wie Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge usw.

⁵ 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.

5. Unterabschnitt: Industrie- und Gewerbezone

Artikel 94 Industriezone I

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 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

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

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

³ 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 Mehrlängen~~zuschläge innerhalb der Zone berechnet.

Artikel 97 Baumassenziffer

¹ Die Baumasse darf in der Industriezone 8 m³ und in der Gewerbezone 6 m³ pro m² Land nicht übersteigen.

² Die Baumasse ist der aussen gemessene umbaute Raum über dem gewachsenen Boden.

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

Artikel 98 Fassadenhöhen, Gebäudelängen

¹ In der Gewerbezone beträgt die maximale Fassadenhöhe 12,00 m.

² In der Industriezone sind die Fassadenhöhen und Gebäudelängen nicht beschränkt.

³ Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Bundes betreffend Flugplätze und Hochspannungsleitungen.

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

Artikel 99 Zweckbestimmung

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

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

Artikel 100 Umzonungen

¹ 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.

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

Artikel 101 Grundsatz zu den Bauvorschriften

¹ 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.

² Die Bauten haben sich in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einzufügen.

Artikel 102 Abstandsvorschriften

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

² Im übrigen gelten innerhalb der Zone die kantonalen feuerpolizeilichen Abstandsvorschriften.

7. Unterabschnitt: Bauzonen Eggberge¹)

Artikel 103 Bauzone für Ferienhäuser und touristische Bauten

¹ In der Bauzone für Ferienhäuser sind ausschliesslich Wohnbauten gestattet.

² 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

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

² 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.

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

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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

¹ Die Bauten sind dem natürlichen Geländeverlauf und namentlich dem Hanggefälle anzupassen.

² 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.

³ 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

¹ Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gilt Art. 30 c BauG.

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

9. Unterabschnitt: Freihaltezone

Artikel 109 Zweck

¹ Die Freihaltezone F bezweckt die dauernde Freihaltung exponierter Landschaftsteile und Aussichtsflächen.

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

Artikel 110 Zulässigkeit von Bauten und Anlagen

¹ 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.

² Anlagen des Gartenbaus sind gestattet, wenn der Standort landschaftlich nicht exponiert liegt.

³ 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

¹ Im weiteren werden jene Areale dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, die für die spätere bauliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden ~~(Bauentwicklungsgebiet gemäss Ortsplan)~~.

² Wenn das öffentliche Interesse es zulässt, kann Land im übrigen Gemeindegebiet für die Zuteilung in eine Bauzone vorgesehen werden. Das Verfahren bei Einzonung von Reservegebieten richtet sich nach Art. 30 BauG über die Anpassung von Zonenplänen.

Artikel 113 Bauten und Anlagen

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

11. Unterabschnitt: **Schutzzonen**

Artikel 114 Naturschutzzone I

¹ Bei der Naturschutzzone I handelt es sich um Gebiete von kommunaler Bedeutung.

² Die Naturschutzzone bezweckt den generellen Schutz von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen.

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

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

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

⁶ 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 Landschaftsschutzzone¹⁾

¹ 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.

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

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

1) Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 1996

Artikel 115 Naturschutzzone II

¹ Bei der Naturschutzzone II handelt es sich um Gebiete von kantonaler Bedeutung.

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

Artikel 115a Kommunale Naturobjekte²⁾

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

² Massnahmen, welche die Naturobjekte gefährden können, erfordern eine Bewilligung der Baukommission.

Artikel 116 Quellwasserschutzzone ¹⁾

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

Artikel 116a Gefahrenzonen²⁾

¹ 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 Gefährungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Im Zonenplan sind die Gefahrenzonen ausgeschieden.

1) Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 1996

2) Fassung gemäss Beschluss der Offenen Dorfgemeinde vom 21. November 2002

² Sämtliche Bauvorhaben in den Gefahrenzonen rot und blau und im Gefahrengebiet schwarz sind durch die zuständige kantonale Kommission zu beurteilen.

³ 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.

⁴ Gefahrenzone blau (geringe 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.

⁵ Gefahrenzone gelb: Die Baugesuchsteller sind durch die Gemeinde über den Gefährungsgrad zu orientieren.

⁶ Gefahrengebiete schwarz schraffiert: Sämtliche Bauvorhaben in diesen Gebieten sind durch die zuständige kantonale Kommission zu beurteilen.

Artikel 116b Gewässerraumzone (GWR/GWÜ)

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

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

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

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

12. Unterabschnitt: **Zone für Skipisten**

Artikel 117 Zone für Skipisten

¹ Die Zone für Skipisten ist einer anderen Nutzungszone überlagert.

² 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

Artikel 118 Zuständigkeit

¹ Einzelne oder mehrere Grundeigentümer können Quartierpläne oder Quartiergestaltungspläne erstellen. **Die Baukommission nimmt zu den Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen Stellung.** Die Pläne werden durch den Gemeinderat erlassen.

² 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.

³ 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

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

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

³ Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen.

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

⁵ 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-IV).

⁶ 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.

⁷ 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.

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

Artikel 121 Ergänzende Bestimmungen

¹ Die Quartiergestaltung ist in einem Modell darzustellen.

² Der Quartiergestaltungsplan kann mit Sonderbauvorschriften verbunden werden.

³ 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

¹ Voraussetzung ist eine zusammenhängende Landfläche von mindestens 5'000 m².

² In der Zone W2 beträgt die erforderliche minimale Fläche für Einfamilienhausgruppen wie Teppichsiedlungen, Reihen- und Atriumshäuser 2'000 m².

³ Die anrechenbare Fläche wird nach Art. 47 bestimmt.

Artikel 123 Etappierung bei Arealüberbauung

¹ Wer über eine grössere Arealfläche eine Bebauung vorbereitet, hat für die gesamte Fläche einen Quartierplan, Quartiergestaltungsplan oder Quartierrichtplan zu erstellen.

² Dieser ist auch dann zur behördlichen Genehmigung vorzulegen, wenn zunächst die Baubewilligung nur für einen Teil der Baugruppe verlangt wird.

Quartierrichtpläne

³ 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

¹ 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.

² Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Abstände gemäss kantonalem Recht sowie Art. 21 b BauG.

Artikel 125 Gebäudelänge, Gebäudehöhe

Von der höchstzulässigen Gebäudelänge gemäss Art. 36 sowie von der zonengemässen Gebäudehöhe und Geschosshöhe können Ausnahmen bewilligt werden.

Artikel 126 Ausnutzungsziffer

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

Artikel 127 Architektonische und städtebauliche Anforderungen

¹ Die geplanten Gebäude im einzelnen und die Baugruppen als Ganzes müssen architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltet sein.

² 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

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

² Private Erschliessungsstrassen haben sich in die Gesamtplanung einzuordnen.

³ 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. 31f	Zweck, Dauer
Art. 31g	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

¹ Mit der Verfügung einer Ersatzvornahme ist festzulegen, welches die Kosten der Ersatzvornahme sein werden.

² Rechtskräftige Ersatzvornahmeverfügungen gelten als definitive Rechtsöffnungstitel für die eröffnete Forderungssumme.

3. Abschnitt: **Verwaltungsstrafen**

Hinweis auf das Baugesetz des Kantons Uri

Art. 39 Busse

Art. 40 Zuständigkeit

Artikel 131 Strafbestimmung

¹ 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. 5'000.— geahndet.

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

³ Dem Betroffenen ist das rechtliche Gehör zu schenken.

Artikel 132 Rechtsmittel

¹ 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).

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

³ 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 1991–17. Juni 1991.

Von der Offenen Dorfgemeinde beschlossen am 24. Oktober 1991.

Im Namen der Offenen Dorfgemeinde Altdorf

Mario Bachmann, Gemeindepräsident
Markus Wittum, Gemeindegeschreiber

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

INHALTSVERZEICHNIS (Am Schluss anpassen)

STICHWORTVERZEICHNIS (Am Schluss anpassen)