

GEMEINDE SPIRINGEN



ORTSPLANUNG REVISION 2011

Bau- und Zonenordnung

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

SEITE

Art. 1	Geltungsbereich	6
Art. 2	Vorbehaltenes Recht	7

B. ORGANISATORISCHE BESTIMMUNGEN

Art. 3	Gemeindebaubehörde	7
Art. 4	Gemeindeversammlung, Verfahren	7

C. DIE BAUBEWILLIGUNG

1. Meldepflicht und Entscheid über die Einleitung des Baubewilligungsverfahrens

Art. 5	Meldepflicht, Ausnahmen	7/8
Art. 6	Entscheid, Bewilligungspflicht	8

2. Das Baugesuch

Art. 7	Baubewilligungsgesuch	8/9
Art. 8	Reduzierte Planunterlagen	9
Art. 9	Zusätzliche Planunterlagen	9
Art. 10	Einfrage Vorbescheid	10

3. Das Verfahren

Art. 11	Vorprüfung des Baugesuches	10
Art. 12	Profile, vereinfachtes Verfahren	10
Art. 13	Auflage, vereinfachtes Verfahren	10
Art. 14	Einsprache	10/11

4. Der Entscheid

Art. 15	Entscheid	11
Art. 16	Voraussetzung, Ausnahmen	11
Art. 17	Wirkung, Haftung	11
Art. 18	Bauverbot	12
Art. 19	Erlöschen	12

D. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

1. Grenz- und Gebäudeabstände

a) Grenzabstand

Art. 20	Grenzabstand	12
Art. 21	Zuschläge	12/13
Art. 22	Grenzabstand von Kleinbauten	13

	SEITE
Art. 23 Nähebaurecht	13
Art. 24 Unterirdische Bauten	13
Art. 25 Öffentlicher Grund a) Strassen	13
Art. 26 Öffentlicher Grund b) Vorbauten	14
b) Bauabstand	
Art. 27 Wald und Gewässer	14
c) Gebäudeabstand	
Art. 28 Begriff	14
Art. 29 Abstand zu bestehender Baute	14
2. Gebäudegrösse	
Art. 30 Gebäudelänge	15
Art. 31 Gebäude- und Firsthöhe	15
3. Hofstattrecht	
Art. 32 Hofstattrecht	15
4. Erschliessungsvorschriften	
Art. 33 Baureife, Gefährdung durch Naturgewalten	16
Art. 34 Teilüberbauung	16
5. Baugestaltungsvorschriften	
Art. 35 Sicherheit, Gesundheit, Lärm	16/17
Art. 36 Kinderspielplätze	17
Art. 37 Abstellflächen für Fahrzeuge, Garagen, Ausfahrten	17
Art. 38 Architektonische Gestaltung	17/18
Art. 39 Baulinien	18

E. ZONENPLANORDNUNG

Art. 40 Zonenpläne	18
Art. 41 Zonenarten	19
Art. 42 Gewerbe-Sonderzone Port GS	19/20
Art. 43 Dorferhaltungszone D	20
Art. 44 Dorferweiterungszone D1, D2	21
Art. 45 Wohnzonen W1, W2, W3	21
Art. 46 Gemischte Zonen, WG2, WG3	21
Art. 47 Gewerbezone G	21
Art. 48 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	22
Art. 49 Zone für Verkehrsanlagen	22
Art. 50 Campingzone C	22/23
Art. 51 Landwirtschaftszone L	23
Art. 52 Übriges Gemeindegebiet UeG	23
Art. 53 Freihaltezone F	24

SEITE

Art. 54	Naturschutzzone LNS	24/25
Art. 55	Wintersportzone W	25
Art. 56	Gefahrenzonen	25/26
Art. 56a	Gewässerraumzone GWR, GWÜ	26/27
Art. 56b	Grundwasserschutzzone GS	27
Art. 57	Zone zur Materialgewinnung MG und Materialablagerung MA	27
Art. 58	Landschaftsschutzzone LS	28
Art. 59	Ortsbildschutzzone	28
Art. 60	Kommunale Schutzobjekte	29
Art. 61	Zonenschema	30

F. QUARTIERPLÄNE

Art. 62	Quartierplan	31
Art. 63	Quartiergestaltungsplan	31
Art. 64	Zuständigkeit und Verfahren	32
Art. 65	Anmerkung im Grundbuch	32
Art. 66	Kosten	32

G. ERSCHLISSUNG

Art. 67	Erschließung	33
Art. 68	Beiträge und Gebühren an Werkanlagen	33

H. KONTROLLE UND VERWALTUNGSZWANG

Art. 69	Baukontrolle	33
Art. 70	Bauausführung	33
Art. 71	Archivierung der Akten	34
Art. 72	Art der Kontrollen	34
Art. 73	Sicherheit, Haftung	34
Art. 74	Einstellungsverfügung	34
Art. 75	Verwaltungsbusen	35

I. ORTSPLANUNG

Art. 76	Zuständigkeit, Ortsplanungskommission	35
Art. 77	Inhalt des Ortsplanes, Wirkung	35

K. GEBÜHREN UND KOSTEN

Art. 78	Gebühren	36
Art. 79	Rechts- Öffnungstitel	36

L. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

SEITE

Art. 80	Rechtsmittel	36
Art. 81	Übergangsrecht	36
Art. 82	Inkraftsetzung	37

ANHANG 38

- Darstellende Erläuterung
- Auszug aus der Verordnung über die Raumplanung (RPV)
- Tabelle A Ortsbilder
- Tabelle B Kulturobjekte
- Tabelle C Naturobjekte, Aussichtspunkte
- Tabelle D Landschaftsschutzzonen
- Tabelle E Objekte von lokaler Bedeutung
 - o Gebiete mit schützenswerter Bausubstanz
 - o Fledermausquartiere
 - o Naturschutzgebiete mit extensiver Bewirtschaftung

Die Einwohnergemeinde-Versammlung Spiringen

erlässt, gestützt auf Art. 22 des kantonalen Baugesetzes vom 10. Mai 1970 (Revision vom **1. Juli 1992**), folgende Bau- und Zonenordnung:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 (BauG Art. 3)

Geltungsbereich

¹ Diese Bauordnung erfasst alle baulichen Massnahmen, die für sie nach ihrem Wortlaut und Zweck Bestimmungen enthält.

² Dazu gehören insbesondere:

- a) ober- und unterirdische Bauten und Anlagen, Neu- und Umbauten, Vor- An-, Auf-, und Nebenbauten.
- b) bauliche Veränderungen von Fassaden und Dachaufbauten,
- c) nach außen in Erscheinung tretende, erhebliche Änderungen von Farbe und Material,
- d) gesundheits- oder baupolizeiliche bedeutsame Zweckänderungen von Bauten und Anlagen,
- e) der Abbruch von Gebäuden,
- f) ständig aufgestellte Wagen zu Wohnzwecken
- g) ständig aufgestellte, fahrbare oder ortsfeste Krananlagen und ähnliche Einrichtungen,
- h) Mauern und Wände über 1.50m Höhe,
- i) Lager- und Ablagerungsplätze,
- j) eingreifende, dauernde Terrainveränderungen, die baulichen Massnahmen entsprechen,
- k) Abbaubetriebe,
- l) andere bauliche Massnahmen, die den Zweck dieser Bauordnung beeinträchtigen könnten.
- m) die Erstellung oder wesentliche Veränderung energetisch richtiger haustechnischer Anlagen.
- n) Reklamen, Antennen, Solaranlagen etc.
- o) Massnahmen an Schutzobjekten

³ Als Bauten und Anlagen im Sinne von Absatz 1 und 2 gelten auch provisorische Bauten und Anlagen sowie Fahrnisbauten.

Art. 2 (BauG Art. 2, Abs.1 und BauG Art. 21a)

Vorbehaltenes Recht

¹ Die Vorschriften des Bundes und des Kantones bleiben vorbehalten.

² Ebenfalls vorbehalten sind weitere Bauvorschriften, die in andern Erlassen der Gemeinde enthalten sind, sofern sie vom Regierungsrat genehmigt sind oder nach geltender Spezialgesetzgebung einer solchen Genehmigung nicht bedürfen.

³ Im Rahmen der gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen bleibt die Baufreiheit gewährleistet.

B ORGANISATORISCHE BESTIMMUNGEN

Gemeindebaubehörde

Art. 3 (BauG Art. 4)

Der Vollzug der Bau- und Zonenordnung obliegt dem Gemeinderat, der nachfolgend auch Baubehörde oder Behörde genannt wird. Er erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen und vertritt die Gemeinde in allen sich aus dieser Bauordnung ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Gemeindeversammlung,
Verfahren

Art. 4 (BauG Art 5.)

¹ Der Erlass aller Bauvorschriften, die eine Verpflichtung des Bürgers in sich schließen, ist der Gemeindeversammlung vorbehalten, soweit nicht bestimmte Gegenstände ausdrücklich dem Gemeinderat zur Reglementierung zugewiesen sind.

² Diese Regel bezieht sich auf den Erlass genereller Vorschriften für die Zonenplanordnung.

³ Die Gemeindeversammlung entscheidet über die Genehmigung oder Nichtgenehmigung der von Gemeinderat zu erlassenden Zonenplanverfügungen im Sinne von Abschnitt E dieser Bau- und Zonenordnung.

C. DIE BAUBEWILLIGUNG

1. Meldepflicht und Entscheid über die Einleitung des Baubewilligungsverfahrens

Meldepflicht,
Ausnahmen

Art. 5 (BauG Art. 9)

¹ Alle baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 1 sind meldepflichtig.

² Die Meldung muss schriftlich der Baubehörde unterbreitet werden. Sie hat zu enthalten: Angaben über Zweck, die Lage und den baulichen und kostenmäßigen Umfang des Bauvorhabens, sowie als Beilage maßstäbliche Skizzen zu verlangen sind.

³ Reine Unterhalts – und Reparaturarbeiten fallen nicht unter die Melde- beziehungsweise Bewilligungspflicht; vorbehalten bleibt Art. 1, Abs. 2 c) sowie Renovationen in Ortsbildschutzzonen und an Kulturobjekten gemäss Art. 59 und 60.

⁴ Allfällige Spezialbewilligungen, insbesondere Feuerpolizei, Natur- und Heimatschutz, Zivilschutz, Gewässerschutz usw. bleiben vorbehalten.

⁵ Es bleibt jedem Bauwilligen freigestellt, mit einem Baugesuch direkt das Baubewilligungsverfahren einzuleiten mit Ausnahme von Bauten betreffend Art. 59 und Art. 60.

Art. 6 (BauG Art. 9)

Entscheid Bewilligungspflicht

¹ Die Baubehörde stellt vorerst fest, ob die unterbreiteten Unterlagen genügen, um einen Entscheid betreffend Melde- oder Bewilligungspflicht zu fällen. Sie kann weitere sachdienliche Unterlagen verlangen.

² Die Baubehörde prüft, ob das Bauvorhaben der Bewilligungspflicht untersteht und allfälliger Spezialbewilligungen und Zustimmungen bedarf.

³ Die Baubehörde entscheidet darüber, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren oder ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren durchzuführen ist.

⁴ Das Ergebnis der Prüfung und der Entscheid über die Bewilligungspflicht ist von der Baubehörde aktenkundig festzuhalten. Der Entscheid ist dem Gesuchsteller schriftlich mitzuteilen. Dem Gesuchsteller ist es anheimgestellt, einen weiterzugfähigen Entscheid über die Bewilligungspflicht zu verlangen.

2. Das Baugesuch

Art. 7 (BauG Art. 12)

Baubewilligungsgesuch

¹ Sofern die beabsichtigte bauliche Maßnahme nicht bloß eine Meldung verlangt, hat der Bauherr der Baubehörde schriftlich ein Baugesuch einzureichen.

² Das Baugesuch ist in **fünffacher** Ausfertigung einzureichen. Es ist vom Bauherr, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen und zu datieren.

³ Das Baugesuch hat, soweit erforderlich, zu enthalten:

a) Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einem von der zuständigen Behörde mit der Richtigkeitsbescheinigung versehen Originalauszug aus dem Plan für das Grundbuch mit Eintragung der projektierten Bauten, der Anschlüsse für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, der Bau- und Niveaulinien, der Zufahrten, der Autoabstellplätze sowie der Grenz- und Gebäu- deabstandsmasse,

b) Projektpläne, mindestens im Maßstab 1: 100, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Grundrisse aller Geschosse, sämtliche Fassaden, sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintrag des bestehenden und projektierten Terrainverlaufes. Die Höhenfixpunkte und die Zweckbestimmung der Räume,

- c) für Neu- und wesentliche Umbauten Angaben über die Wärme- und Schallisolation,
- d) Baubeschrieb mit Angabe über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material und Farbgebung,
- e) mutmaßliche Baukosten

⁴ Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie auch die Eingabe eines Modells oder statischer Berechnungen verlangen. Sie kann auch die Behandlung des Gesuches abhängig machen von der Beibringung weiterer Unterlagen wie: Zustimmung von Dritt- oder Miteigentümern bei eigentumsrechtlichen Anmerkungen im Grundbuch, Lärmschutznachweise, Begründung zur Ausnahmegewilligung, Energienachweis etc.

⁵ Bei Umbauten oder Abänderungen bereits zur Bewilligung eingereichter Neubauten, soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. Abänderung ersichtlich sein (bestehend: schwarz, neu: rot, Abbruch: gelb).

Art. 8 (BauG Art. 13)

Reduzierte
Planunterlagen

Für bauliche Massnahmen nach Art. 1, Abs. 2b)-o), sind nur die zum Verständnis des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen zumindest jedoch ein Situationsplan mit den Eintragungen gemäss Art. 7, Abs. 3a).

Art. 9 (BauG Art. 12)

Zusätzliche Planunterla-
gen

Zusätzliche Pläne und Unterlagen sind beizugeben:

- a) bei Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen und an öffentlichen Gewässern des Kantons: notwendige Pläne zuhanden der Baudirektion,
- b) bei Tank- und Ölfeuerungsanlagen: ein aktueller Grundbuchplan sowie der Gebäudegrundrissplan, die Detailpläne der Anlage mit Schnitten und Vermassung; Bei Ölfeuerungsanlagen: das Formular „Gesuch um die Erstellung von Ölfeuerungsanlagen, Kaminen“, bei Tankanlagen: das Tankbewilligungsgesuchformular; bei Schutzbauwerken aus Beton: den Armierungsplan mit Eisenliste (vor Baubeginn).
- c) bei Zivilschutzbauten: entsprechende Pläne und Unterlagen gemäss den Vorschriften.
- d) bei landwirtschaftlichen, gewerblichen und industriellen Bauten: die notwendigen Pläne zuhanden der kantonalen Fachinstanzen.

Vorbehalten bleiben veränderte Anforderungen der für Spezialbewilligungen zuständigen Instanz.

Die konkreten Anforderungen können bei der Gemeindekanzlei erfragt werden.

Art. 10

Einfrage
Vorbescheid

¹ Durch Einfrage kann von der Baubehörde ein Vorbescheid über die Anwendung der Bauvorschriften für ein Bauvorhaben angefordert werden.

² Der Vorbescheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Er kann nicht weitergezogen werden.

3. Das Verfahren

Art. 11

Vorprüfung des
Baugesuches

¹ Stellt die Baubehörde fest, dass das Gesuch, so wie es vorliegt, nicht bewilligt werden kann, so teilt sie dies dem Gesuchsteller begründet mit.

² Dem Gesuchsteller ist es anheimgestellt, einen weiterzugsfähigen Entscheid zu verlangen, oder darauf zu beharren, dass das Verfahren auf dem Wege der öffentlichen Auflage fortgesetzt wird.

Art. 12 (BauG Art. 13)

Profile

¹ Die geplante Baute ist vor Beginn der Auflagefrist genügend zu profilieren. Terrainveränderungen und Ausfahrten sind, wenn nötig, zu verpflocken. Es ist ein Höhenfixpunkt zu erstellen und bis zur Bauabnahme stehen zu lassen.

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

Vereinfachtes
Verfahren

³ Die Baubehörde kann für Bauvorhaben von geringer Bedeutung auf Gesuch hin und bei klaren Verhältnissen von der Profilierungspflicht entbinden.

Art. 13 (BauG Art. 13)

Auflage

¹ Das Baugesuch ist nach einer Prüfung auf Vollständigkeit und einer allfälligen Ergänzung, auf der Gemeindkanzlei öffentlich aufzulegen.

² Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, des Ortes und Zwecke des Baues und mit Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit gemäss BauG Art. 13, Abs. 2, im Amtsblatt bekanntzugeben.

³ Die Einsprachefrist von 20 Tagen beginnt nicht vor der Profilierung und Verpflockung und frühestens 1 Tag nach der Publikation.

Vereinfachtes
verfahren

⁴ Für Bauvorhaben von unbedeutendem Umfang, die keine öffentlichen und privaten Interessen berühren, kann die Baubehörde die Veröffentlichung gemeindeintern vornehmen oder auch auf die Planaufgabe verzichten.

Art. 14 (BauG Art. 13, Abs. 2)

Einsprache

¹ Einsprachen, die sich auf die Bauordnung bzw. auf das kantonale Baugesetz stützen (öffentlich-rechtliche Einsprachen), sind innert 20 Tagen schriftlich bei der Baubehörde einzureichen.

² Bei der unrichtigen Instanz eingelangte Einsprachen sind ohne Verzug an die Baubehörde weiterzugeben.

³ Die Einsprache hat bestimmte Anträge und eine Begründung zu enthalten.

⁴ Einsprachen, die sich auf das Privatrecht stützen (ZGB, EG zum ZGB, privatrechtliche Verträge), sind an den Richter zu weisen. Die Baubehörde entscheidet in diesem Fall darüber, ob das Baubewilligungsverfahren bis zur Erledigung der privaten Streitpunkte stillzustehen hat oder trotzdem weitergeführt werden kann.

4. Der Entscheid

Art. 15 (BauG Art. 14)

Entscheid

¹ Die Behörde entscheidet über das Gesuch und über die Einsprachen so rasch als möglich. Der Entscheid wird schriftlich unter Hinweis auf die Weiterzugsmöglichkeiten nach Artikel 4 und 7 des kantonalen Baugesetzes den Beteiligten eröffnet.

² Kommt die Baubehörde zum Schluss, dass das Vorhaben die Bauvorschriften erfüllt, überweist sie das Gesuch zuhanden allfälliger Spezialbewilligungen der kantonalen Koordinationsstelle für Baueingaben.

³ Die Baubehörde kann das Gesuch zuhanden den kantonalen Fachstellen bei der Koordinationsstelle für Baueingaben voreinfrageweise einreichen.

⁴ Nach den Bestimmungen über die Koordination in der entsprechenden kantonalen Verordnung hat die Leitbehörde die Spezialbewilligung dem Gesuchsteller zusammen mit der Baubewilligung zu eröffnen.

⁵ Die Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die im Grundbuch angemerkt werden können, sofern sie einer Eigentumsbeschränkung gleichkommen.

Art. 16 (BauG Art. 14a)

Voraussetzungen
Ausnahmen

¹ Bauten und Anlagen sind zu bewilligen, wenn sie öffentlichen Vorschriften entsprechen.

² Aus wichtigen Gründen können mit der Baubewilligung Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden, wenn es das öffentliche Interesse gestattet und keine überwiegenden Interessen der Nachbarn verletzt werden.

³ Mit der Ausnahmebewilligung können Bedingungen und Auflagen, insbesondere Mehrwert- und Abbruchreverse sowie Abparzellierungsverbote verbunden werden. Diese können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 17 (BauG Art. 14b)

Wirkung
Haftung

Die Baubewilligung gilt nur für die projektmässige Ausführung. Sie schließt keine Verantwortlichkeit des Gemeindewesens ein.

Art. 18 (BauG Art. 14c)

Bauverbot

Mit Bauarbeiten, einschließlich dem Abbruch und dem Aushub, darf nicht begonnen werden:
solange über die Bewilligungspflicht nicht rechtskräftig entschieden ist,
solange die Baubewilligung nicht rechtskräftig ist und
solange privatrechtliche Einsprachen hängig sind.

Art. 19 (BauG Art. 14d)

Erlöschen

¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit Rechtskraft begonnen oder nachher während mehr als eines Jahres unterbrochen werden.

² Die Baubehörde kann auf begründetes Gesuch die Dauer der Baubewilligung um höchstens ein Jahr erstrecken.

D. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

1. Grenz- und Gebäudeabstände (BauG Art. 21b)

a) Grenzabstand

Art. 20

Grenzabstand

¹ Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Er wird senkrecht zur Fassade und über die Gebäudeecken mit dem kleineren Radius gemessen.

² Die zonengemässen Grenzabstände sind im Zonenschema Art. 61 und Art. 25 festgelegt. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Gebäudeabstände gemäss kant. Feuerpolizeiverordnung und Abstände gemäss Art. 21 des BauG.

³ Über die Fassade vorspringe Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Dächer und Vortreppen dürfen höchstens 1m in den Grenzabstand ragen. Dabei dürfen Balkone, Erker, Vortreppen und dergleichen gesamthaft pro Stockwerk nicht mehr als einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge, höchstens aber 5m ausmachen; ansonsten wird der Abstand vom vorspringenden Gebäudeteil aus gemessen.

⁴ Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten und Anlagen, dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenzabstände um jenes Maß unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist.

Art. 21

Zuschläge

¹ Gegenüber Fassaden von mehr als 20m Länge erhöht sich der Grenzabstand um 1/3 der Mehrlänge über 20m.

² Der um den Mehrlängenzuschlag vergrößerte Grenzabstand braucht jedoch nicht mehr zu betragen als 11m.

³ Wird ein Gebäude auf Grund von Art. 31, Abs. 3 höher als die gemäss Zonenschema Art. 61 erlaubte Gebäudehöhe, so muss der Grenzabstand allseitig um das Maß der Mehrhöhe vergrößert werden.

Art. 22

Grenzabstand
von Kleinbauten

¹ Bei eingeschossigen Kleinbauten die weder wohnlich noch gewerblich genutzt werden, wie Garagen, Gartenhäuschen, Holzschöpfen usw. beträgt der Grenzabstand 2m. Vorbehalten bleiben Garagen im Sinne vom Art. 27, Abs. 3.

² Die Gebäudehöhe darf höchstens 3m und die Gebäudelänge 7m, die Firsthöhe 5m betragen.

³ Feuerstellen müssen mit Funkenschutzvorrichtungen versehen sein.

Art. 23 (BauG Art. 21b, Abs. 2)

Nähebaurecht

¹ Der Grenzabstand kann mit Zustimmung der zuständigen Baubehörde herabgesetzt werden, sofern der Gebäudeabstand gewahrt (Art. 28) und eine schriftliche Vereinbarung der benachbarten Grundeigentümer vorliegt. Vorbehalten bleiben die Voraussetzungen für die Ausnahmewilligung (Art. 14a Abs. 2 BauG). Die Aufhebung oder Abänderung des öffentlich-rechtlichen Grenzabstandes kann durch öffentliche Beurkundung als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch ange-merkt werden (Art. 14 Abs. 3 BauG in Verbindung mit Art. 14a Abs. 2 BauG).

² Der privatrechtliche Grenzabstand (sogenannter „Grenzmeter“ nach EG/ZGB) kann nur mit öffentlich beurkundetem Grunddienstbarkeitsvertrag unterschritten werden und die entsprechende Näher- oder Grenzbaurechtsdienstbarkeit muss vorgängig der Baubewilligung im Grundbuch eingetragen werden.

Art. 24

Unterirdische
Bauten

¹ Bauten und andere Bauwerke, die das Niveau des gewachsenen Erdbodens an keiner Stelle übertragen (Tiefgaragen, Hofunterkellerungen, Tankanlagen usw.) unterstehen nicht den Vorschriften über den Grenzabstand, Vorbehalten bleibt Art. 25.

² Das Grenzbaurecht des Nachbarn für unterirdische Bauten darf nicht beeinträchtigt werden.

Art. 25 (BauG Art. 21)

Öffentlicher
Grund
a) Strassen

¹ Der Grenzabstand von ober- und unterirdischen Bauten, sowie andern Bauwerken gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen, richtet sich nach BauG Art. 21, jedoch unter Vorbehalt einer anderen Regelung durch eine Baulinie, ferner unter Vorbehalt der Nichtanwendbarkeit von Art. 22.

Art. 26

b) Vorbauten

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

- 4.70m über Strassen und Plätzen
- 2.70m über Trottoirs

b) Bauabstand

Art. 27 (BauG Art. 21)

Wald und
Gewässer

¹ Der Bauabstand längs Wald und Gewässern ist die kürzeste Entfernung für Bauten und Anlagen, gemessen ab dem äussersten Gebäude- beziehungsweise Anlagenteil. Vorbehalten bleiben Art. 21 und 21a des BauG.

² Bauten und Anlagen müssen zum Waldrand einen Abstand von mindestens 20m einhalten. Ausnahmen richten sich Art. 14a Abs. 2 und 3 BauG. Die Baubehörde kann gegenüber Hecken und Feldgehölzen den Bauabstand auf 6m reduzieren.

³ Der Bauabstand gegenüber öffentlichen und privaten Gewässern beträgt 6m.

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Hofstattrechtes.

c) Gebäudeabstand

Art. 28

Begriff

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den Fassaden zweier Gebäude und entspricht der Summe der beiden Grenzabstände.

² Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird so bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

³ Der gesetzliche Gebäudeabstand ist grundsätzlich von zwei Nachbargrundstücken je hälftig zu tragen und darf nur ausnahmsweise vermindert werden, wenn die Voraussetzungen des Art. 14a BauG erfüllt sind und das Bauvorhaben den brandschutztechnischen Anforderungen genügt.

Art. 29

Abstand zu
bestehender
Baute

Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude näher an der Grenze als es der gesetzliche Gebäudeabstand zulässt, so hat der Gebäudeabstand der Summe aus dem tatsächlichen Grenzabstand des bestehenden Gebäudes und dem Grenzabstand des Neubaus gemäss dieser Bauordnung zu entsprechen. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Abstände.

2. Gebäudegrösse

Art. 30

Gebäuelänge

¹ Die Gebäuelänge wird parallel zur vorherrschenden Fluchtlinie gemessen. Bei abgewinkelten Bauteilen wird senkrecht auf diese Fluchtlinie projiziert.

² Anbauten im Sinne von Art. 22 werden nicht berücksichtigt.

³ Ausnahmen sind gestattet für landwirtschaftliche Betriebsgebäude bis max. 30m, Gewerbebauten bis max. 40m und gastgewerblich genutzte Bauten bis max. 30m.

Art.31

Gebäude- und Firsthöhe

¹ Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchstgelegenen Schnittpunkt von Umfassungswand und Dachfläche. Die Firsthöhe darf die Gebäudehöhe um max. 3m übertragen.

² Sind die Gebäude gegliedert, so werden die Gebäude- und Firsthöhen für jeden Baukörper einzeln berechnet.

³ Ausnahmen von den gemäss Zonenschema (Art. 61) erlaubten Gebäude- und Firsthöhen können gestattet werden für landwirtschaftliche Betriebs- Gebäude, für technisch bedingte Aufbauten bei Gewerbebetrieben und für Bauten des Gastgewerbes, wobei bei Letzteren die Gebäudehöhe um max. 3m überschritten werden darf. Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Anwendung von Art. 21, Abs. 3.

3. Hofstattrecht

Art. 32

Hofstattrecht

¹ Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgerissen oder zerstört, so darf es innert 5 Jahren in seiner früheren Ausdehnung wieder aufgebaut werden und es bemisst sich der Gebäudeabstand zwischen der Hofstatt und einem neuen Bauvorhaben so, wie wenn das Gebäude noch stünde.

² Zweckänderungen sind nur möglich, sofern sie zonenkonform sind. Ausnahmen können gewährt werden in Gebieten mit schützenswerter Bausubstanz (Art. 42).

³ Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen (max. ¼ des Gebäudevolumens) vom Grundriss und Baukubus gestatten, sofern damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht und Privatrecht nicht verletzt werden.

⁴ Vorbehalten bleiben jedoch die Bestimmungen der Quartierplanung, der Baulinien, der Parkierung und der Hygiene.

⁵ Die Beanspruchung des Hofstattrechtes ist der Baubehörde mitzuteilen. Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch vom Bauherrn zu erheben und bei der Baubehörde zu deponieren.

4. Erschliessungsvorschriften (BauG Art. 18)

Art. 33

Baureife

¹ Unter Vorbehalt von Bauten, die hauptsächlich der Land- und Forstwirtschaft dienen, sind Baubewilligungen grundsätzlich nur für genügend baureife Grundstücke zu erteilen.

² Als genügend baureif im Sinne dieses Artikels gilt ein Grundstück dann, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz in einer nach dem Zweck, für den die Baute dienlich ist, genügenden und verkehrssicheren Weise;
- b) Gewährleistung der Abwasserbeseitigung nach den einschlägigen Normen des Gewässerschutzes;
- c) Gewährleistung der einwandfreien und genügenden Wasserversorgung;
- d) Anschluss an das Energieverteilnetz, soweit der Zweck, für den die Baute dienlich ist, dies erheischt.

³ Anschluss an private derartige Einrichtungen ist nur ausserhalb der bezüglichen öffentlichen Einrichtungen und in jedem Falle nur unter Vorbehalt der einschlägigen spezialrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere betreffend Gewässer- und Umweltschutz, zuzulassen.

Gefährdung
durch
Naturgewalten

⁴ In Gefahrengebieten, insbesondere in den ausgeschiedenen Gefahrenzonen, sind die gesetzlichen Nutzungsbeschränkungen zu beachten und nötigenfalls Gutachten der zuständigen Fachstellen einzuholen. Dem Baugesuchsteller bleibt der Nachweis vorbehalten, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und der Zufahrt durch sichernde Massnahmen behoben ist. (BauG Art. 19)

Art. 34

Teilüberbauung

Bei Teilüberbauung eines Grundstückes oder eines zusammengehörigen Grundstückskomplexes kann die Erteilung der Baubewilligung von der Vorlage eines Planes abhängig gemacht werden, der auch eine genügende Erschließung für den Restboden nachweist. Es kann notfalls ein amtlicher Quartierplan verfügt werden (Art. 62-66).

5. Baugestaltungsvorschriften

Art. 35 (BauG Art. 15, 15b, 17)

Sicherheit
Gesundheit
Lärm

¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu erhalten. Sie müssen den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit und zur Wahrung der Hygiene notwendig ist.

² Durch Bauten, Anlagen oder Bepflanzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet, noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden.

³ Die Anforderungen an den Energieverbrauch und den Schallschutz richten sich nach dem kantonalen Recht.

⁴ Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung sind in Art. 61 und auf der Legende des Zonenplans den einzelnen Bauzonen zugeordnet. Abweichende Zuordnungen infolge ausgewiesener Lärmvorbelastungen sind vorbehalten und werden im Zonenplan dargestellt.

Art. 36 (BauG Art. 17a)

Kinderspiel-
plätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Maßgabe von Zahl und Art der Wohnungen Spielflächen an geeigneter Lage zu erstellen und zu erhalten.

Art. 37 (BauG Art. 17 und 17b)

Abstellflächen
für Fahrzeuge,
Garagen,
Ausfahrten

¹ Wer Gebäude und Anlagen erstellt, erweitert oder in ihrem Zweck ändert, hat auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe durch Dienstbarkeitsvertrag eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu errichten und zur Benützung offenzuhalten.

Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze gelten folgende Ansätze:

- a) Wohnungen: 1 Parkplatz für 100m² Wohnfläche, mindestens aber ein Parkplatz pro Wohnung.
- b) Hotels und Pensionen. 1 Parkplatz pro vier Betten (inkl. Angestellte)
- c) Geschäfte: 1 Parkplatz pro 20m² Verkaufsfläche, mindestens aber zwei Parkplätze pro Geschäft.

² Die Baubehörde ist befugt, wo die besonderen Verhältnisse es erfordern, die Errichtung einer größeren Anzahl von Abstellplätzen zu verlangen. Es gelten dabei die Normen des Vereins Schweiz. Strassenfachmänner als Richtlinien (VSS).

³ Garagen, die eine direkte Ausfahrt auf eine öffentliche oder eine öffentlich benützte Privatstrasse haben, müssen mindestens 5.5m ab Hinterkant Strassenanlage zurückstehen.

⁴ Ausfahrten dürfen höchstens 15% Gefälle aufweisen; jedoch muss dieses 5m vor Hinterkant Strassenanlage auf 5% reduziert werden.

⁵ Wo die Errichtung von Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich ist, wird der Bauherr verpflichtet, eine entsprechende Ersatzabgabe zu leisten zu Gunsten einer Gemeinschaftsanlage. Das Nähere regelt ein von der Gemeindeversammlung zu erlassendes Reglement.

Art. 38 (BauG Art. 15 und 15a)

Architektonische
Gestaltung

¹ Im Rahmen des kantonalen Baugesetzes und dieser Bauordnung und unter Vorbehalt der Anforderungen des Natur- und Heimatschutzrechtes von Bund und Kanton ist die architektonische Gestaltung der Bauten grundsätzlich frei.

² Die Baubewilligung ist aber zu verweigern für Bauvorhaben, die durch ihre Gesamtwirkung, Gebäudegrösse und Gebäudehöhe oder durch einzelne Erscheinungen wie Dachform, Wirkung der Materialien und Farben, Anschlüsse an bestehende Gebäude, Stellungen der Baukörper, Terraingestaltung und dgl. das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Straßenbild verunstalten oder sonst störend wirken würden.

Insbesondere soll die bauliche Eigenart des Schächentals gewahrt werden.

³ Die Baubewilligung ist auch zu verweigern bei Reklamen, Antennen, Parabolspiegeln und Solaranlagen, soweit diese infolge Grösse, Farbe und Wirkung am Gebäude oder in der Landschaft das Ortsbild stören.

Art. 39 (BauG Art. 24 bis 28)

Baulinien

Das Festlegen von Baulinien und das Verfahren richten sich nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.

E. ZONENPLANORDNUNG

Art. 40 (BauG Art. 29)

Zonenpläne

¹ Das ganze Gemeindegebiet ist in Zonen verschiedener Nutzungsart und Nutzungsintensität einzuteilen. Es sind Bauzonen auszuscheiden, die in den nächsten 15 Jahren überbaut und erschlossen werden können.

² Die Zonenpläne sowie die zugehörige Zonenplanordnung und das Zonenschema Art. 61 sind Bestandteile der Bauordnung.

³ Die Zonenpläne liegen bei der Gemeindeverwaltung öffentlich auf.

Art. 41

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonenarten

¹ Grundnutzungen

Bauzonen:

Gewerbesonderzone Port

Dorferhaltungszone

Dorferweiterungszone

Wohnzonen

Wohngewerbebezonen

Gewerbezone

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Verkehrsflächen

Parkierungsanlagen

Holzlagerplatz, Lagerplatz

Abkürzungen:

GS

D

D1, D2

W1, W2, W3

WG2, WG3

G

öBA

PP

HL

Nichtbauzonen:

Landwirtschaftszone

Reservezone

Freihaltezone

Naturschutzzone von kommunaler Bedeutung

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Gewässerraumzone

Grundwasserschutzzone

L

RZ.

F

NSGk

SF

GWR

GS

² Überlagernde Nutzungen und Schutzobjekte

Zone für Wintersport

Gefahrenzone (rot) mit erheblicher Gefahr

Gefahrenzone (blau) mit mittlerer Gefahr

Gefahrenzone (gelb) mit geringer Gefahr

Deponiezone

Abbauzone

Landschaftsschutzzone von kommunaler Bedeutung

Naturschutzzone von kommunaler Bedeutung

Ortsbildschutzzone

Gewässerraumzone

Kulturobjekt von kommunaler Bedeutung

Schützenswerte Alpsiedlung von kommunaler Bedeutung

Naturobjekt von kommunaler Bedeutung

Historische Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung

Historische Verkehrswege von kommunaler Bedeutung

W

Gr

Gb

Gg

ALü

ABü

LSGk

NSGk

OS

GWÜ

KOK

GsB

NOK

HGk

HV

Art. 42¹

¹ Die Gewerbesonderzone Port dient der Errichtung einer Alpkäserei, die auch als Schaukäserei ausgebaut werden darf.

² Als ergänzende Nutzungen zulässig sind eine Imbissecke sowie ein angegliedertes Verkaufslokal zum Vertrieb der hauseigenen Produkte sowie Dinge des täglichen Bedarfs.

Gewerbe-
Sonderzone
Port GS

³ Im Alpkäsereigebäude sind zeitgemäße Räumlichkeiten in Form einer Wohnung für die Betreiberfamilie und zwei Studios für das betriebsnotwendige Personal zu erstellen.

⁴ In das Gebäude integriert wird die Notstromgruppe für den Urnerboden.

⁵ Die Alpkäserei hat sich bezüglich Abmessungen und Gestaltung an der genehmigten Richtskizze zu halten. Der herkömmliche Charakter des Dorfbildes soll erhalten bleiben. Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Stellung, Proportionen, Gestaltung, Dachneigung, Firstrichtung, Material und Farbgebung der überlieferten Bauweise anzupassen.

Die maximalen Abmessungen der Alpkäserei betragen: Gebäudelänge 45 m, Gebäudebreite 18 m, Kniestockhöhe 8 m, Gesamthöhe 12 m. Der minimale Grenzabstand gegenüber dem Waldrand ist im Zonenplan durch eine Baulinie für Hochbauten fixiert. Unterirdische Bauten dürfen bis an den Waldrand gestellt werden.

⁶ Die Gewerbesonderzone Port ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

¹ Beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. November 2011.

Art. 43 (alt Art. 47)

Dorferhaltungszone D

¹ Der herkömmliche Charakter des Dorfbildes soll erhalten bleiben. Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Stellung, Proportionen, Gestaltung, Dachneigung, Firstrichtung, Material und Farbgebung der überlieferten Bauweise anzupassen.

² In dieser Zone sind neben Wohnbauten und Geschäftsbauten auch mäßig störende Gewerbebetriebe gestattet.

³ Als mäßig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt sind. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 zu erfüllen.

⁴ Betriebe, die dieser Anforderung nicht entsprechen, sich aber bereits in der Zone befinden, können bestehen bleiben. Ihre Erneuerung oder Erweiterung ist nur unter folgenden Voraussetzungen gestattet:

- a) die fragliche bauliche Maßnahme darf keine Ausnahme von den allgemeinen Bauvorschriften erfordern;
- b) die Erneuerung und Erweiterung muss einer so großen Dringlichkeit entsprechen, dass die Unterlassung eine große Härte bedeuten würde;

Art. 44

Dorferweiterungszone
D1, D2

¹ Bei Neu- und Umbauten ist die Anpassung an das Ortsbild im Sinne von Art. 43 Abs. 1 zu beachten.

² Neben Wohnbauten sind Geschäftsbauten und Gewerbebetriebe gestattet, deren Auswirkungen das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe 2 zu erfüllen.

³ Bestehende Betriebe die diesen Anforderungen nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach Art. 16ff des Umweltschutzgesetzes, insbesondere nach der Lärmschutzverordnung des Bundes und der BZO Art. 43 Abs. 4

Art. 45

Wohnzonen
W1, W2, W3

¹ In diesen Zonen sind neben Wohnbauten auch Geschäftsbauten und Gewerbebetriebe gestattet, deren Auswirkungen das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen, ansonst ist Art. 44 Abs. 3 anzuwenden. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe 2 zu erfüllen.

Art. 46

Gemischte Zonen
Wg2, Wg3

¹ In diesen Zonen sind neben reinen Wohnbauten und Geschäftsbauten auch gemischt genutzte Bauten sowie mäßig störende Gewerbebetriebe gestattet; Art. 43 Abs. 3. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 zu erfüllen.

² Bestehende Betriebe; die diesen Anforderungen nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach Art. 16f des Umweltschutzgesetzes, insbesondere nach der Lärmschutzverordnung des Bundes und der BZO Art. 43, Abs. 4.

Art. 47

Gewerbezone G

¹ In Gewerbebezonen sind nur Bauten zulässig, die unmittelbar industriellen und gewerblichen Betrieben dienen, einschließlich betriebszugehörige Gebäude wie Büros, Kantinen, Wohlfahrtseinrichtungen und Wohnungen des standortgebundenen Personals.

² Es sind von den Betrieben alle dem Stand der Technik angemessenen und zumutbaren Mittel anzuwenden, um eine erhebliche Störung der Bewohner der benachbarten Zonen zu verhindern. Für Neubauten sind Emmisionen im Sinne von Art. 43 Abs. 3 gestattet.

³ Zwischen reinen Gewerbe- und Industriebauten auf dem gleichen Grundstück, kann die Baubehörde die Reduktion des Gebäudeabstandes bis auf 8m bewilligen, sofern die Belichtung der Arbeitsräume ausreichend ist und die Bewegungsfreiheit der Feuerwehr erhalten bleibt. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.

Zone für
öffentliche Bauten
und Anlagen
ÖBA

Art. 48

¹ Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind entweder Projektierungszonen für bestimmte öffentliche Werke, oder Zonen in denen generell der Bau öffentlicher Werke vorgesehen ist.

² In diesen Zonen sind private Bauten nur gestattet, wenn sie öffentlichen Zwecken dienen.

³ Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der entsprechenden Zone. Im Übrigen werden die Bauvorschriften von der Baubehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Sie haben die Bedingung der Lärmempfindlichkeitsstufe 2 zu erfüllen.

⁴ Grundsätzlich sind alle Bauten in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit genügend Freiflächen zu umgeben.

⁵ Die Gemeinde hat fremde Grundstückflächen in der Zone ÖBA innert 5 Jahren zu erwerben, wenn der Grundstückseigentümer dies verlangt, oder wenn die Gemeinde den notwendigen Kredit dafür nicht spricht, eine Umzonung vorzunehmen.

Art. 49

Zone für
Verkehrsanlagen

¹ Die Zone für Verkehrsanlagen umfasst die wichtigsten Teile des bestehenden und geplanten, öffentlichen und privaten Strassen-, Fahrweg-, und Fusswegnetzes innerhalb und ausserhalb der Bauzone wie auch grössere Parkieranlagen, Stationen von Seilbahnanlagen und Holzlagerplätze für den Forstdienst.

² Geplante Verkehrsflächen können im Rahmen der Detailplanung technisch bedingt geringfügig verschoben werden, wobei dadurch anstossende Nutzungsgrenzen ebenfalls dieser Korrektur unterworfen sind.

³ Flächen die der Parkierung und Garagierung vorbehalten sind dürfen zumindest auf zwei Ebenen genutzt werden, soweit die Belange des Ortsbild- und Landschaftsschutzes nicht wesentlich beeinträchtigt werden; nur ein Geschoss darf im Normalfall den Boden überragen.

Art. 50

Campingzone C

¹ Die Campingzone ist für den Betrieb von Campingplätzen bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie Betriebsgebäude und Verkehrskioske. Alle Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Innerhalb der Moorlandschaft Urnerboden sind neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen nicht zulässig.

² Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeinderates, die erteilt wird, sofern die sanitären Einrichtungen vorhanden sind und eine ebenfalls zu genehmigende Campingordnung vorliegt. Er hat die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe 2 zu erfüllen.

³ Das ganzjährige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen ist verboten.

⁴ Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeinderat auch ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

⁵ Vorbehalten bleibt die kantonale Campingverordnung (RP 70.23319)

Art. 51

Landwirtschaftszone L

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.

² Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind, oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Für die Zulässigkeit von weiteren standortbedingten Bauten und Anlagen sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften maßgebend.

³ Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Größe, Lage und Aussengestaltung der Bauten.

⁴ Bestehende Bauten dürfen erneuert werden. Die Zweckänderung ist erlaubt im Sinne der RPV Art. 24 Abs. 2, jedoch nur in Gebieten die im Zonenplan als schützenswerte Bausubstanz (GsB) ausgeschieden sind.

⁵ Erhaltenswerte Objekte, namentlich Einzelbäume, Hecken, Baum- und Gebüschgruppen, Obstgärten, Geländeformen, Bachläufe, Natursteinmauern, Steinmischen, Felsblöcke, Magerwiesen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Veränderungen sind nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde gestattet. Lässt sich eine Beeinträchtigung von erhaltenswerten Objekten nicht vermeiden, so hat der Verursacher für angemessenen Ersatz zu sorgen.

Art. 52

Übriges
Gemeindegebiet
UeG

¹ Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

² Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigt, sind nicht zulässig.

³ Bei Bauvorhaben gelten die Vorschriften gemäss Art. 51 Abs. 3 und 4.

⁴ Für den Erhalt und die Pflege von Naturschutzflächen und Naturobjekten gilt Art. 51 Abs. 5.

Art. 53

Freihaltezone F

¹ Die Freihaltezone umfasst Flächen, die der allgemeinen baulichen Nutzung entzogen und vor allem reserviert sind für:

- a) Sport- und Erholungsanlagen (Rasenspiele, Picknick u.a.);
- b) Umgebungsschutz von Natur- und Heimatschutzobjekten;
- c) zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Erhaltung von Aussichtslagen.

² In dieser Zone dürfen neue Gebäude und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie der Bewirtschaftung und Nutzung der Freiflächen selbst dienen und so ausgeführt werden, dass sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.

³ Bestehenden Bauten in der Freihaltezone ist der Bestand, die Sanierung und eine begründete Erweiterung gewährleistet.

⁴ Verkehrswege, die Baugebiete, Freihaltegebieten oder darin stehende Bauten und Parkierungsflächen erschließen, können gestattet werden. Der Gestaltung ist besondere Beachtung zu schenken.

⁵ In Freihaltezone, die zum Schutz von Kultur- und Naturobjekten und Aussichtspunkten vorgesehen sind, ist eine sichtbehindernde Bepflanzung oder Umzäunung nicht erwünscht.

Art. 54

Kommunale
Naturschutzzone

¹ Die kommunale Naturschutzzone schützt Biotopie wie Uferbereiche, Kleinseen, Tümpel, Riedgebiete, Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Auenwälder, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.

² Der Gemeinderat trifft im Rahmen seiner Zuständigkeit notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Er stimmt die Massnahmen zu Gunsten des Naturschutzes und der Naturgefahrenabwehr aufeinander ab. Naturschutzmassnahmen in Gefahrenzonen sind dem Amt für Forst und Jagd zur Stellungnahme zu unterbreiten. Er kann Zutrittsverbote erlassen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf den schützenswerten Pflanzenbestand abzustimmen. Verträge und Verfügungen richten sich nach Art. 4 Abs. 4 der KNHG.

³ Die naturschützerisch wertvollen Objekte, Flächen und Landschaften sind in Plänen, Registern und Fotodokumenten festgehalten (Inventar Moorlandschaften; Trockenraseninventar; Orniplan AG). Die wertvolleren Objekte und Flächen wurden als Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone oder Naturobjekte in den Zonenplänen aufgeführt und in den beigelegten Tabellen A, B, C aufgezählt und nach Bedeutung und Zuständigkeit geordnet, soweit diese bekannt ist.

- a) Alle Schutzmassnahmen die auf den Plänen und Tabellen von lokaler/kommunaler Bedeutung gekennzeichnet sind, werden durch Beschlussfassung der Gemeindeversammlung und Genehmigung der Regierung rechtskräftig.
- b) Alle Schutzmassnahmen von überkommunaler Bedeutung sind in der Zuständigkeit von Kanton oder Bund und haben lediglich orientierenden Charakter.

- c) Alle übrigen Objekte, die nicht in den Plänen und Tabellen enthalten sind, jedoch inventarisiert wurden, sind im Falle von Beeinträchtigung gemäss Abs. 2 von der zuständigen Behörde zu schützen.

Art. 55

Wintersportzone W

¹ Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als wünschenswert erscheinen lassen. Als überlagernde Zone untersteht sie zudem den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung.

² Überdies gelten folgenden Bestimmungen:

- a) Jedermann steht zur Ausübung des Skisportes der freie Zutritt offen.
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind zulässig, soweit Skipisten nicht verunmöglicht werden.
- c) Einfriedungen im Pistengelände sind von den für die Piste verantwortlichen Personen in der Zeit vom 15.11 bis 31.03 zu beseitigen und danach wieder zu errichten.
- d) Die maschinelle Bearbeitung der Pisten im Hauptskigebiet Ratz-Gisleralp ist gestattet. Ein durch die mechanische Bearbeitung und das intensive Befahren entstandener Schaden (Ernteausschlag) müssen die Betriebe dem Grundeigentümer periodisch ersetzen. Im Gebiet Ratz-Spiringen wird eine Abfahrtsroute ohne maschinelle Bearbeitung aufrecht erhalten.
- e) Die Bahnbetriebe haben mit den durch Wintersportzonen belasteten Grundeigentümern private Verträge abzuschließen. Wobei insbesondere die Einfriedungen und der Landschaftsschutz geregelt werden soll. Bei Meinungsverschiedenheiten verfügt der Gemeinderat die notwendigen Eigentumsbeschränkungen.

Art. 56

Gefahrenzonen

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

² In der Gefahrenzone (rot) dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur unterhalten werden; die Besitzstandsgarantie gilt nur in diesem Rahmen. Andere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden. Bestehende Bauten und Anlagen in Bauzonen und Verkehrsflächen, die im Rahmen der Gefahrenzonenüberarbeitung 2010 neu in der Gefahrenzone rot liegen, sind auf dem Nutzungsplan mit einem roten Punkt gekennzeichnet. Neben der bisherigen Nutzung kann der Gemeinderat im Einverständnis mit der Kommission für Naturgefahren auch deren Erneuerung gestatten, wenn die Voraussetzungen nach Art. 46 Absatz 3 BauG erfüllt sind

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

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

Diese Zone wird nur in Ausnahmefällen im Nutzungsplan dargestellt und kann auf der Gefahrenkarte eingesehen werden.

⁵ Alle bisherigen Gefahrenzonen auf dem Teilgebiet Schächental werden aufgehoben und durch die Neu beurteilung gestützt auf die Gefahrenkarte ersetzt. Alle baulichen Massnahmen ausserhalb dem Perimeter der Gefahrenkarte – inklusive Gebiet Urnerboden ausserhalb der Gefahrenzone 2002 – werden infolge einer Vor-einfrage oder/und im Baubewilligungsverfahren hinsichtlich der Gefahrensituation einzeln durch die Kommission für Naturgefahren überprüft. Gestützt darauf kann eine Baubewilligung verweigert oder mit baulichen Auflagen verbunden werden.

Art. 56a

Gewässerraumzone
GWR, GWÜ

¹ Die Gewässerraumzone dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers und zur Förderung der Vielfalt an tierischem und pflanzlichem Leben (Biodiversität).

Die Gewässerraumzone umfasst den Wasserkörper, die Uferböschungen und die daran anschliessenden Uferbereiche.

² Die Gewässerraumzone kann sowohl eine überlagernde Zone (GWÜ) als auch eine Zone der Grundnutzung (GWR) sein.

³ Innerhalb der Gewässerraumzone sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert und teilweise geändert werden. Ersatzbauten sind nicht zulässig; vorbehalten bleibt Art. 46 Abs. 3 des BauG.

Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn damit der Gewässerraum im Sinne des Zonenzwecks verbessert wird.

⁴ Wo Baulinien fehlen, beträgt der minimale Bauabstand (gemessen ab dem äussersten Gebäude- bzw. Anlageteil) für Bauten und Anlagen mindestens 6m zu öffentlichen und privaten Gewässern.

Ausnahmen entlang öffentlichen Gewässern bedürfen der Zustimmung der zuständigen Direktion und Ausnahmen entlang privaten Gewässern die der Gemeindebaubehörde.

Gegenüber der Gewässerraumzone müssen baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen zusätzlich 3m Abstand (gemessen ab dem äussersten Gebäudeteil) einhalten.

In der Gewässerraumzone dürfen nur unmittelbare standortgebundene Anlagen wie unbefestigte Fuss- und Wanderwege oder Brücken erstellt werden.

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen in der Gewässerraumzone sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Sie dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁶ Innerhalb der Gewässerraumzone ist längs offenen Gewässern eine gewässergerechte Ufervegetation aus Bäumen, Hecken, Hochstauden, Magerwiesen und Pionierpflanzen zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Ebenfalls sind Strukturelemente wie Trockensteinmauern, Lesesteinhaufen etc. unbedingt zu erhalten.

⁷ In der Gewässerraumzone dürfen keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Zudem gilt auch Art. 21 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes.

⁸ Die Gewässerraumzone darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern sie gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung vom 7. Dezember 1998 als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder Waldweide bewirtschaftet wird. Die Anforderungen gelten auch für die Bewirtschaftung von Flächen ausserhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

⁹ Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.

Art. 56b

Grundwasser-
Schutzzone
GS

Für die vom Regierungsrat auf Gemeindegebiet von Spiringen verfügte Grundwasserschutzzone gelten die jeweiligen Nutzungseinschränkungen und Schutzmassnahmen mit Schutzzoneplan und Schutzzoneverordnung.

Für die besonders gefährdeten Gewässerschutzbereiche oder provisorisch ausgetrennten Grundwasserschutzzone gilt Art. 19 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) als verbindlich.

Art. 57

Zone zur
Materialgewinnung
MG und
Materialablagung MA

¹ Diese Zone ist einerseits für den Abbau von Steinen, Erde und dergleichen und andererseits zur Ablagerung von Abräummaterial unverschmutztem Aushub und zur Deponierung Umlagerung und Aufbereitung von Inertstoffen gemäss den Vorschriften des Bundes über die Abfälle (namentlich die TVA) bestimmt. Es sind die betriebsnotwendigen Einrichtungen gestattet.

² Die Nutzungsart, die Etappierung sowie die Endgestaltung sind in einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Gestaltungs- oder Rekultivierungsplan zu regeln.

³ Solange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Rekultivierung unterstehen diese Gebiete den Bestimmungen der ursprünglichen Grundnutzung.

⁴ Landwirtschaftliche Bodenverbesserungen oder kleinere, projektbezogene Materialentnahmen für den land- und forstwirtschaftlichen Straßenbau unterstehen nicht diesen Bestimmungen.

Art. 58

Kommunale Landschafts-
Schutzzone
LS

¹ Die kommunale Landschaftsschutzzone umfasst kleinere wie auch grössere Gebiete mit Bedeutung für das Landschaftsbild und als Kulturlandschaft und / oder mit hoher Dichte an schutzwürdigen Biotopen und Strukturen, zu welchen nach Notwendigkeit und auf vertraglicher Basis Schutz- und Nutzungsaussagen zu formulieren sind. Verträge und Verfügungen richten sich nach Art. 4, Abs 3 der KNHG.

² Der heutige Charakter der Landschaft soll erhalten bleiben, wobei insbesondere die Strukturvielfalt und die darin integrierten Naturschutzflächen und Naturobjekte zu schützen und zu bewahren sind.

³ Bauten und Anlagen werden mit Zustimmung der zuständigen Direktion gemäss BauG Art. 30c, Abs. 4 nur bewilligt, soweit sie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich oder standortgebunden sind. Im Bereich der Bauzonen, die in der kommunalen Landschaftsschutzzone LSG01 liegen, ist die Gemeindebaubehörde allein zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen.

⁴ Den Landschaftsschutz zonen ist in Tabelle A im Anhang und im Schutzinventar des ARP die Zielsetzung und deren Bedeutung zugeordnet (L Lokal; R Kantonal, N National)

⁵ Sämtliche Entwässerungen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und –ablagerungen u.dgl.) sind bewilligungspflichtig. Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung des Terrains nachgewiesen wird und das Landschaftsbild nicht massgeblich beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung erteilen. Gleichzeitig kann er Ersatzmassnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes verlangen.

Art. 59

Ortsbildschutzzone
OS

¹ In der Ortsbildschutzzone sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen.

² Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der zuständigen kantonalen Instanzen über allfällige Auflagen.

³ Die Baubehörde kann zur Projektbegleitung, zur Projektprüfung und während der Ausführung einen neutralen Bauberater beiziehen. Diese Kosten dafür sind vom Gesuchsteller zu tragen.

⁴ In der Tabelle D (Anhang) sind die Gebiete beschrieben.

Art. 60

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte und auch die übrigen im Inventar Orniplan aufgelisteten schutzwürdigen, punktuellen Objekte wie Trockenmauern, Einzelbäume, Hecken, Gewässer, geologische Objekte etc. sind vor Gefährdung zu schützen. Die Umgebung von Aussichtspunkten ist von sichthemmenden Bauten und Pflanzen freizuhalten

- a) Die Bedeutung und Kennzeichnung ist im BZO Art. 54 Abs. 3 beschrieben und in der Tabelle C (Anhang) objektweise festgehalten.
- b) Der Gemeinderat ist bei Naturobjekten von lokaler Bedeutung analog BZO Art. 54 besorgt, dass die Zielsetzung gemäss Schutzinventar ARP, mit Schutz- und Nutzungsvorschriften zu ergänzen ist, eingehalten und notfalls durchgesetzt wird.
- c) In allen Gebäuden, die als Fledermausquartier gekennzeichnet sind, ist vorgängig jegliche bauliche Massnahme von der zuständigen Fachstelle eine Stellungnahme anzufordern und allfällige Vorbehalte sind in der Baubewilligung zu verfügen.

² Alle im Zonenplan gekennzeichneten Kulturobjekte sind im Schutzinventar gemäss Artikel 17 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz aufgeführt. Auf Tabelle D ist die räumliche Lage und soweit die Bedeutung und die entsprechende Zuständigkeit beschrieben.

- a) Die Kulturobjekte von lokaler / kommunaler Bedeutung werden durch Verfügung des Gemeinderates als geschützt erklärt. Gebiete mit schützenswerter Bausubstanz werden von der Gemeindeversammlung beschlossen (OS, GsB).
- b) Die Kulturobjekte von regional / kantonaler Bedeutung (R) und nationaler Bedeutung (N) sind orientierend aufgeführt, da sie einem anderen Zuständigkeitsbereich angehören.
- c) Jegliche bauliche Veränderung am Objekt wie auch in der Umgebung sowie Unterhaltsarbeiten sind der Baubehörde vor dem eigentlichen Projektierungsbeginn bekanntzugeben. Diese entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der zuständigen kantonalen Instanzen über allfällige Auflagen. Zur Projektbegleitung, zur Prüfung und während der Ausführung kann ein neutraler Bauberater zugezogen werden, dessen Aufwand durch den Gesuchsteller zu entschädigen ist.
- d) Der Umgebungsbereich von Kulturobjekten ist in die Schutzwürdigkeit einzubeziehen. Insbesondere sind An- und Nebenbauten, Umzäunungen und hochwüchsige Bepflanzungen so anzulegen, dass keine visuelle Beeinträchtigung auf das Objekt entsteht.
- e) gemäss Inventar historischer Wanderwege IVS (HV) aufgelisteten Objekte und deren Umgebung im Sinne der Schutzziele zu unterhalte, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der Gemeinderat ist bei Objekten von lokaler Bedeutung analog Art. 54 BZO für die Einhaltung der Schutzziele besorgt.
- f) Die im Inventar der historischen Gärten und Anlagen und der historischen Verkehrswege als schützenswert erwähnten Objekte sind im bisherigen Rahmen zu unterhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der Gemeinderat ist bei Objekten von kommunaler Bedeutung in Anlehnung an Art. 54 BZO für die Einhaltung der Schutzziele besorgt.

Art. 61

Für die Einzelüberbauung der verschiedenen Zonen gelten folgende Grundmasse:

Zonenschema

Zonenbezeichnung	Grenzabstand minimal	Gebäuelänge maximal	Gebäudehöhe maximal	Firsthöhe maximal	Quartiergestaltungsplanung		ES
					gestattet	minimale Fläche	
W 1	3.5 m	15 m	5.5 m	8.5 m	ja	5'000 m ²	II
W 2	4.0 m	15 m	8.0 m	11.0 m	ja	5'000 m ²	II
W 3	5.0 m	20 m	10.5 m	13.5 m	nein		II
WG 2	4.0 m	15 m	8.0 m	11.0 m	ja	5'000 m ²	III
WG 3	5.0 m	20 m	10.5 m	13.5 m	nein		III
G	5.0 m	30 m	10.5 m	13.5 m	nein		III
OBA	gemäß angrenzenden Zonen	frei, jedoch dem Ortsbild angepasst					II
D	3.0 m	15 m	den umliegenden Bauten angepasst				III
D 1	3.0 m	10 m	5.5 m	8.5 m	ja	5'000 m ²	II
D 2	3.5 m	15 m	8.0 m	11.0 m	ja	5'000 m ²	II
D 2	3.5 m	15 m	8.0 m	11.0 m	ja	5'000 m ²	II
L	Betriebsgebäude	25 m	10.5 m	15.0 m			
L	Wohngebäude	15 m	8.0 m	11.0 m			

ES: erlaubte Empfindlichkeitsstufe gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung; Vorbehalten bleiben Gebiete die im Zonenplan im Sinne von Lärmvorbelastungen ange­merkt sind oder Bauzonenteile in denen auf dem Zonenplan eine niedrigere ES einge­tragen ist, z.B. D II.

F. QUARTIERPLÄNE

Art. 62 (BauG Art. 31 – 31b)

Quartierplan

¹ Der Quartierplan ordnet die Überbauung eines genau bezeichneten Gemeindeteils, der sich zur gesamthaften Erschließung eignet. Er regelt die Erschließung dieses Gebietes, indem er Strassen, Wege, Abstellflächen, Versorgungsleitungen und dergleichen sowie die entsprechenden Baulinien festlegt.

² Das Quartierplanverfahren kann mit Grenzbereinigungen und Landumlegungen verbunden werden.

Art. 63

Quartiergestaltungsplan

¹ Als Quartiergestaltungsplan regelt der Quartierplan zusätzlich namentlich:

- a) die Lage, Stellung, Größe und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Art und das Maß ihrer Nutzung.
- b) die Grenz- und Gebäudeabstände
- c) Funktion und Gestaltung von Grünflächen, Spielplätzen und Parkierungsflächen.

² Der Quartiergestaltungsplan kann von den allgemeinen Bauvorschriften abweichende Spezialvorschriften enthalten. Voraussetzung ist, dass die Planung über ein Gebiet von mindestens 5000m² vorgesehen wird (Einschränkungen siehe Zonenschema Art. 61), die Bauten besser als bei zonengemässer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden und die Kriterien der Wohnhygiene und des Umweltschutzes besonders beachtet werden.

³ Der Gemeinderat kann in Abweichung zu der Regelbauweise abweichende Vorschriften erlassen. Er kann sich bei der Beurteilung auf ein Fachgutachten stützen.

- a) z.B. andere Überbauungsformen (Reihenhäuser);
- b) Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände; vorbehalten bleiben jedoch die feuerpolizeilichen Abstandsvorschriften;
- c) Abweichende architektonische Gestaltung, insbesondere Firstrichtung, Dachgestaltung;
- d) Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe jedoch nur bei gastgewerblich genutzten Bauten um max. 3m;

Vergrößerung der Gebäudelänge bis max. 40m.

Zuständigkeit und Verfahren

Art. 64

¹ Der Gemeinderat entscheidet vorerst grundsätzlich, ob die Quartierplanung durchgeführt wird und umgrenzt das Quartierplanungsgebiet, zugleich gibt er die zu bearbeitenden Bestandteile bekannt. Er muss ein Quartierplanverfahren einleiten, wenn die Mehrheit von Grundeigentümern, der zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Bodens gehört, es begehrt.

² Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen und den Eigentümern der Grundstücke, die im Quartierplanungsgebiet liegen oder an dieses angrenzen, schriftlich mitzuteilen. Dagegen können die Grundeigentümer Beschwerde bei der Regierung erheben.

³ Ist die Durchführung der Planung grundsätzlich beschlossen, lässt der Gemeinderat durch einen Fachmann den Quartierplan ausarbeiten.

⁴ Der Entwurf ist den Grundeigentümern zur Stellungnahme zu unterbreiten, und ihre Anregungen sind soweit möglich zu berücksichtigen.

⁵ Der Erlass von Verfügungen und das Verfahren erfolgt nach BauG Art. 28.

Art. 65

Anmerkung im Grundbuch

¹ Die Quartierplan- bzw. Quartiergestaltungsplanverpflichtungen der einzelnen Grundstücke sind als öffentlichrechtliche Beschränkungen im Grundbuch anzumerken.

² Das Planungswerk ist für die Grundeigentümer wie auch für die Gemeinde rechtsverbindlich.

Art.66

Kosten

¹ Die Grundeigentümer des einbezogenen Bodens tragen im Verhältnis Ihres Grundeigentums, bzw. ihres Nutzens, die Kosten der Quartierplanung.

² Die Kosten der Quartiererschliessung wie auch des Verfahrens stützen sich auf BauG Art. 31 und 31e.

G. ERSCHLIESSUNG

Art. 67 (BauG Art. 31c – 31e)

Erschließung

Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, den Erschliessungsreglementen und den jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Ausführung der im Ortsplan der Erschließung festgelegten Anlagen der Groberschliessung. Die Anlagen der Feinerschliessung werden grundsätzlich von den privaten Nutznießern erstellt und unterhalten.

Art. 68

Beiträge und Gebühren an Werkanlagen

¹ Für die Anlagen der Groberschliessung erhebt die Gemeinde Beiträge beziehungsweise Gebühren. Diese Angaben dürfen die Erstellungskosten der betreffenden Anlagen gesamthaft nicht übersteigen. Sie müssen im Einzelfall verhältnismäßig sein.

² Für die Benützung der öffentlichen Werkanlagen werden periodisch Benützungsgebühren erhoben.

³ Die Bemessung und Erhebung der Gebühren erfolgt auf Grund der von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglemente der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, sowie gestützt auf die kantonale Verordnung über den Strassenperimeter.

H. KONTROLLE UND VERWALTUNGSZWANG

Art. 69 (BauG Art. 32, Abs. 1)

Baukontrolle

Die Kontrolle darüber, dass nur nach den Bauvorschriften und gemäss rechtsgültigen Baubewilligungen gebaut wird, übt die Baubehörde aus. Sie kann damit Fachleute beauftragen.

Art. 70

Bauausführung

¹ Die Ausführung der Bauten hat genau nach den Plänen zu erfolgen, die der erteilten Bewilligung entsprechen.

² Änderungen während des Baues sind ohne vorausgehende Zustimmung der Baubehörde nicht gestattet.

³ Der Gesuchsteller sowie seine Beauftragten (Architekten, Bauunternehmer) und ausführenden Unternehmer sind im Rahmen ihres Aufgabenbereichs verpflichtet, sich vor Beginn und während der Ausführung der Arbeiten zu vergewissern, dass die Bauarbeiten gemäss den genehmigten Plänen und den allenfalls damit verbundenen Auflagen und Bedingungen ausgeführt werden (BauG Art. 11).

Art. 71 (BauG Art. 32, Abs. 4)

Archivierung der Akten

Die rechtsgültigen Pläne und Ausführungspläne sowie die wichtigen Baubewilligungsakten sind geordnet und gesichert während mindestens 10 Jahren zu archivieren.

Art. 72

Art der
Kontrollen

¹ Der Bauherr ist verpflichtet, der Baubehörde folgende Baustadien zu melden.

1. Erstellung des Schnurgerüstes
2. Fertigstellung des Rohbaues
3. Einbau und Verlegung von Öltanks; Schlussabnahme vor dem Befüllen des Tanks mit dem Lagergut.
4. Abnahme der Wasser- und Kanalisationsleitungen vor dem Zudecken
5. Fertigstellung feuerpolizeilich bewilligungspflichtiger Anlagen gemäss Art. 19 der Vollziehungsversorgung.

Die plangemäÙe Ausführung ist durch Kontrollen zu gewährleisten.

² Bei Änderungen am Bau sind nach Beendigung der Arbeiten die genehmigten Pläne durch Ausführungspläne zu ergänzen.

Art. 73

Sicherheit, Haftung

¹ Die Kontrolle hat sich auch auf die Sicherheit des Bauvorganges zu erstrecken

² Art. 32 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes betr. Ausschluss der Haftung ist jedoch anwendbar.

³ Wird ein Bauvorhaben aus irgendwelchen Gründen vor der Beendigung der Baute eingestellt (Offenlassen von Baugruben, Stehenlassen von Rohbauten oder Gerüsten usw.), so kann die Baubehörde alle erforderlichen sichernden Anordnungen treffen.

Art. 74

Einstellungsverfügung

¹ Gegenüber baulichen Massnahmen, die Bauvorschriften verletzen, kann die Baubehörde die sofortige Einstellung verfügen.

² Die öffentlich-rechtliche Einstellungsverfügung wird nicht berührt vom Ausgang eines zivilrechtlichen Status-quo-Verfahrens.

Art. 75

Verwaltungsbussen

¹ Zuwiderhandlungen gegen diese Bauordnung oder gegen Bauvorschriften, die in gestützt auf die ergangenen allgemeinen Verfügungen (Baulinien-, Quartierplanverfügungen) enthalten sind, werden nach Art. 39 des Kant. BauG bestraft.

² Zuständige Strafbehörde ist die Baubehörde. Sie hat dem Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewähren und in ihrer schriftlichen Strafverfügung den Tatbestand und die Entscheidungsgründe, die ausgesprochene Strafe und den Hinweis auf das Rechtmittel des Weiterzuges an den Richter mitzuteilen.

³ Der Gemeinderat versieht seine Strafsentscheide nach Abs. 2 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit, dass gerichtliche Beurteilung verlangt werden kann.

⁴ Das Sprechen einer Busse entbindet die Baubehörde nicht die Wiederherstellung oder Ersatzvornahme gemäss BauG Art. 37 zu verfügen.

I. ORTSPLANUNG

Art. 76

Zuständigkeit,
Ortsplanungskommission

¹ Die Erstellung und der Erlass eines Ortsplanes gemäss BauG Art. 41, Art. 41a, 41b obliegt dem Gemeinderat.

² Als vorberatendes Gremium wird von der Gemeindeversammlung eine Ortsplanungskommission gewählt.

³ Der Gemeinderat beauftragt für die Bearbeitung der Ortsplanung einen Fachmann.

Art. 77

Inhalt des Ortsplanes;
Wirkung

¹ Der Ortsplan umschreibt die Planungsziele der Gemeinde und dient dem Zonenplan als Grundlage.

² Er legt namentlich die künftige Nutzung des Gemeindegebietes und die vorgesehene Erschließung sowie die beabsichtigten öffentlichen Bauten und Anlagen fest.

³ Der Ortsplan ist für die Behörden, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich. Der Bevölkerung ist bei der Bearbeitung des Ortsplanes in geeigneter Weise die Gelegenheit zur Mitwirkung zu gewähren.

K. GEBÜHREN UND KOSTEN

Art. 78

Gebühren

¹ Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren Gebühren. Die Gemeindeversammlung erlässt eine Gebührenordnung.

² Auslagen für die Einholung von Fachgutachten oder für Bauberatungen gehen zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

³ Die Kosten die durch offensichtlich unbegründete Einsprachen entstehen, können dem Einsprecher überbunden werden.

Art. 79

Rechts- Öffnungstitel

Rechtskräftige Verfügungen der zuständigen Behörde über Gebühren bzw. Kosten, einschließlich Verfügungen über Kosten der Ersatzvornahme nach Art. 60, gelten als definitive Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 80 des Baugesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG).

L. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 80

Rechtsmittel

¹ Gegen alle Verfügungen und Entscheide, die in Anwendung dieses Gesetzes oder darauf gestützter Erlass ergehen, kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat schriftlich Beschwerde erhoben werden.

² Strafverfügungen des Gemeinderates sind an den Richter weiterziehbar. Die Weiterzugserklärung ist innert 20 Tagen bei der Staatsanwaltschaft schriftlich einzureichen.

Art. 81

Übergangsrecht

¹ Baubewilligungen, welche unter altem Recht erstinstanzlich erteilt worden sind, wickeln sich noch nach demselben ab.

² Aus Bewilligungsverfahren, die beim Inkrafttreten dieser Bauordnung noch nicht rechtskräftig sind, findet das neue Recht Anwendung. Dies gilt insbesondere auch für Bauten, die in schuldhafter Verletzung der Bewilligungspflicht erstellt oder angefangen worden sind.

³ An bestehenden Gebäuden, die den neuen Vorschriften nicht genügen, sind Änderungen nur zulässig, sofern die neuen Teile dem neuen Recht entsprechen.

Art. 82

Inkraftsetzung

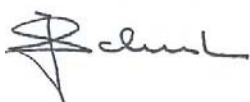
¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung der Regierung ab 15. April 1997 in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde beschlossen am 21. November 1981 als aufgehoben.

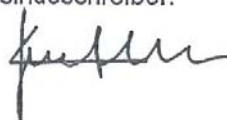
Von der Einwohnergemeinde-Versammlung beschlossen am 30. Mai 1996.

Von der Einwohnergemeinde-Versammlung beschlossen am 30. Mai 1996.

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Von der Regierung des Kantons Uri genehmigt gemäss Beschluss vom 15. April 1997

Im Namen der Regierung:

Der Landammann:



Der Kanzleidirektor: ^{SW}

