



**Gemeinde Sisikon**

# **Bau- und Zonenordnung**

Sisikon, 3. Dezember 2001

# INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
<b>1. Abschnitt</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	1
Artikel 1	Zweck	1
Artikel 2	Geltungsbereich	1
<b>2. Abschnitt</b>	<b>ORGANISATORISCHE BESTIMMUNGEN</b>	2
Artikel 3	Gemeindebaubehörde	2
Artikel 4	Gemeindeversammlung	2
<b>3. Abschnitt</b>	<b>DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	2
Artikel 5	Das Baugesuch	2
Artikel 6	Vereinfachtes Verfahren	3
Artikel 7	Einfrage	3
Artikel 8	Baugespann	3
Artikel 9	Der Entscheid	4
Artikel 10	Bauaufsicht und -kontrolle	4
Artikel 11	Bezug	4
<b>4. Abschnitt</b>	<b>ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</b>	4
<b>I.</b>	<b>Begriffe</b>	4
Artikel 12	Kleinbauten	4
Artikel 13	Ausnützungsziffer	5
Artikel 14	Bruttogeschossfläche	5
Artikel 15	Landfläche	5
Artikel 16	Dachgeschossausbau	5
<b>II.</b>	<b>Grenz- und Gebäudeabstände</b>	6
Artikel 17	Grenzabstand	6
Artikel 18	Gebäudeabstand	6
Artikel 19	Verminderte Abstände	6
Artikel 20	Zusammenbau	6
Artikel 21	Waldabstand	7
Artikel 22	Gewässerabstand	7
<b>III.</b>	<b>Gebäudegrösse</b>	7
Artikel 23	Gebäudelänge	7
Artikel 24	Mehrlängenzuschlag	7
Artikel 25	Gebäudehöhe	8
Artikel 26	Firsthöhe	8
Artikel 27	Geschosszahl	8
<b>IV.</b>	<b>Ausbau</b>	8
Artikel 28	Ausbau	8

<b>V.</b>	<b>Baugestaltungsvorschriften</b>	9
Artikel 29	Bauweise	9
Artikel 30	Gestaltungsvorschriften	9
Artikel 31	Dachgestaltung	9
Artikel 32	Abstellräume	9
Artikel 33	Abstellplätze	9
Artikel 34	Kinderspielplätze	10
<b>5. Abschnitt</b>	<b>SICHERHEITSVORSCHRIFTEN</b>	10
Artikel 35	Sicherheit	10
Artikel 36	Wohnhygiene	10
Artikel 37	Ein- und Ausfahrten	11
Artikel 38	Strassenabstände	11
Artikel 39	Baulinienbereich	11
Artikel 40	Einfriedungen	11
Artikel 41	Schneeschutz	12
<b>6. Abschnitt</b>	<b>ZONENORDNUNG</b>	12
<b>I.</b>	<b>Allgemeines</b>	12
Artikel 42	Zonenplan	12
Artikel 43	Zoneneinteilung	12
Artikel 44	Grundmasse in den Bauzonen	13
<b>II.</b>	<b>Bauzonen</b>	13
Artikel 45	Kernzone	13
Artikel 46	Wohnzonen	14
Artikel 47	Wohn- und Gewerbezone	14
Artikel 48	Spezielle Wohnzone (Unterdorf)	14
Artikel 49	Gewerbezone	14
Artikel 50	Zone für touristische Bauten	14
Artikel 51	Campingzone	15
Artikel 52	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15
<b>III.</b>	<b>Nichtbau- und Schutzzonen</b>	15
Artikel 53	Landwirtschaftszone	15
Artikel 54	Uebriges Gemeindegebiet	15
Artikel 55	Freihaltezone	16
Artikel 56	Naturschutzzone	16
Artikel 57	Landschaftsschutzzone	17
Artikel 58	Ergänzende Bestimmungen zur Natur- bzw. Landschafts- schutzzone	17
Artikel 59	Gefahrenzonen	17
<b>IV.</b>	<b>Objekt- und Lärmschutz</b>	18
Artikel 60	Kommunale Schutzobjekte, Natur- und Kulturobjekte	18
Artikel 61	Empfindlichkeitsstufen	18

<b>7. Abschnitt</b>	<b>QUARTIERPLANUNG</b>	19
Artikel 62	Quartierpläne	19
Artikel 63	Quartiergestaltungspläne	19
Artikel 64	Inhalt der Quartiergestaltungspläne	19
Artikel 65	Besondere Vorschriften für Quartiergestaltungspläne	20
<b>8. Abschnitt</b>	<b>VERWALTUNGSZWANG</b>	20
Artikel 66	Einstellungsverfügung	20
Artikel 67	Strafbestimmung	20
Artikel 67a	Rechtsschutz	20
<b>9. Abschnitt</b>	<b>ORTSPLANUNG</b>	20
Artikel 68	Erarbeitung der Ortsplanung	20
<b>10. Abschnitt</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	21
Artikel 69	Gebühren	21
Artikel 70	Aufhebung bisherigen Rechts	21
Artikel 71	Inkrafttreten	21
Artikel 72	Übergangsregelung	21

Die Einwohnergemeindeversammlung Sisikon beschliesst gestützt auf Artikel 23 des Baugesetzes des Kantons Uri von 10. Mai 1970:

## **1. Abschnitt    ALLGEMEINES**

### **Artikel 1            Zweck**

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt

- a) die zweckmässige Nutzung des Bodens der Gemeinde Sisikon,
- b) die geordnete bauliche Entwicklung und die rationelle Erschliessung der Gemeinde Sisikon und
- c) die Wahrung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes.

### **Artikel 2            Geltungsbereich**

- 1 Die Bau- und Zonenordnung gilt in räumlicher Hinsicht für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Unter die Bau- und Zonenordnung fallen alle baulichen Massnahmen, insbesondere auch:
  - 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 baupolizeilich bedeutsame Zweckänderungen von Bauten und Anlagen
  - e) der Abbruch von Gebäuden
  - f) ständig aufgestellte Wagen zu Wohnzwecken
  - g) ständig aufgestellte, fahrbare und ortsfeste Krananlagen und ähnliche Einrichtungen
  - h) Mauern und Wände über 1,50 m Höhe
  - i) Einfriedungen, ausser Weidhagen, von über 0,50 m Höhe längs öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen
  - j) Lager- und Ablagerungsplätze, Campingplätze
  - k) eingreifende, dauernde Terrainveränderungen, die baulichen Massnahmen entsprechen
  - l) Abbaubetriebe
  - m) andere bauliche Massnahmen, die den Zweck dieses Gesetzes beeinträchtigen könnten
  - n) die Erstellung oder wesentliche Veränderung energetisch wichtiger haustechnischer Anlagen
  - o) Reklameeinrichtungen ausserhalb von Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 1,0 m<sup>2</sup>
  - p) Leuchtreklamen, Warenautomaten und Fernsehantennen mit Parabolspiegel.Darunter fallen auch provisorische Bauten und Anlagen sowie Fahrnisbauten.
- 3 Der Gemeinderat erteilt Bewilligungen für bauliche Massnahmen unter der Voraussetzung, dass sie die gesundheitspolizeilichen, strassenpolizeilichen, feuerpolizeilichen und andere Vorschriften und insbesondere die des Raumplanungs- und Umweltschutz- sowie des Natur- und Heimatschutzrechtes von Bund und Kanton einhalten. Bauliche Massnahmen dürfen die Umgebung sowie das Orts- und Landschaftsbild oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigen.

## **2. Abschnitt ORGANISATORISCHE BESTIMMUNGEN**

### **Artikel 3 Gemeindebaubehörde**

1 Gemeindebaubehörde ist der Einwohnergemeinderat. Er vollzieht sämtliche Bauvorschriften der Bau- und Zonenordnung sowie der weiteren baurechtlichen Vorschriften des Bundes und des Kantons.

2 Der Gemeinderat erlässt den Zonenplan.

### **Artikel 4 Gemeindeversammlung**

Die Gemeindeversammlung (offene Dorfgemeinde) genehmigt den vom Gemeinderat erlassenen Zonenplan.

## **3. Abschnitt DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

### **Artikel 5 Das Baugesuch**

1 Wer bauliche Massnahmen verwirklichen will, hat dem Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen.

2 Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Situationsplan, beziehungsweise Ausschnitt aus dem nachgeführten Grundbuchplan mit:
  1. Nordpfeil und Grundstückfläche sowie Parzellennummer
  2. bestehenden und projektierten Strassen und Baulinien
  3. Grenzverlauf und Nachbargebäuden
  4. eingetragenen Bauvorhaben (inklusive Lage der äussersten Gebäudeteile) mit Ausmassen
  5. Grenz- und Gebäudeabständen
  6. Zufahrten mit Garagen und Abstellplätzen sowie
  7. Anschlüssen an die Hauptleitungen für Wasser, Abwasser und Elektrizität.
- b) Grundrisspläne aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit:
  1. Nordpfeil
  2. Zweckbestimmung der Räume und Angabe der näheren Umgebung beim Eingangsbeziehungsweise Erdgeschoss
  3. Boden- und Fensterflächen
  4. Türen, Fenster- und Treppenmassen
  5. Mauerstärken
  6. Lage und Material der Feuerstellen inklusive Abmessungen
  7. allen übrigen zur Prüfung notwendigen Massen und Angaben.
- c) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über:
  1. Geschoss-, Raum-, Gebäude- und Firsthöhen
  2. Höhenlage des Erdgeschossfussbodens sowie des alten und neuen Terrainverlaufes
  3. Höhenlage der Erschliessungsstrasse und Zufahrt.
- d) Umgebungsplan mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Gestaltung der Garagenvorplätze und Ausfahrten mit Angabe der Gefällsverhältnisse.
- e) Kanalisationsplan mit Angabe der Leitungs-Durchmesser, -materialien und -gefälle.

- f) Kurzer Baubeschrieb mit:
1. Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung und Parkierungsmöglichkeiten, soweit dies nicht aus den Plänen ersichtlich ist
  2. Berechnung der Kubatur
  3. Berechnung der Ausnützungsziffer
  4. approximative Kostenzusammenstellung der Gebäude, Erschliessung und Umgebungsgestaltung
  5. Aufzählung und Begründung allfällig notwendiger Ausnahmegewilligungen.
- g) Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Kinderspielflächen.
- h) Schutzraum-, Garagen-, Oeltank-, Solar- und Wärmepumpenanlagen.
- i) Energienachweise gemäss Reglement über die Energienutzung.
- j) Für die Begutachtung notwendige ergänzende Unterlagen, wie zum Beispiel Modelle, Fotomontagen, Detailstudien, Gutachten.
- k) Im Falle von Tiefbauten zusätzlich die für die Beurteilung erforderlichen Schnitte und Längs- und Querprofile.

### 3 Das Baugesuch

- a) ist dreifach einzureichen; zusätzliche Exemplare für eine Spezialbewilligung sind auf Anforderung der Baubehörde hin beizulegen
- b) hat das Datum und die Unterschrift des Bauherrn, des Grundeigentümers und des Projektverfassers zu tragen und
- c) stellt bei Umbauten bestehende Bauteile schwarz, abzubrechende Teile gelb und neue Bauteile rot dar.

4 Die Baubehörde kann zusätzliche Unterlagen verlangen.

## **Artikel 6 Vereinfachtes Verfahren**

Geringfügige bauliche Veränderungen, Kleinbauten sowie weitere unbedeutende bauliche Massnahmen kann die Baubehörde aufgrund vereinfachter Pläne bewilligen. Bei Massnahmen an und bei Schutzobjekten müssen die Auswirkungen auf die Schutzinteressen klar erkennbar sein.

## **Artikel 7 Einfrage**

Wer wichtige Bau- und Planungsrechtsfragen vorabklären will, kann eine Einfrage an den Gemeinderat richten. Die Antwort des Gemeinderates gibt keinen Anspruch auf Erteilung einer Bewilligung. Sie untersteht keinem Rechtsmittel.

## **Artikel 8 Baugespann**

1 Wer ein Baugesuch einreicht, hat die geplante Baute zu profilieren oder zu verpflocken. Der Baugesuchsteller darf das Baugespann erst nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches entfernen.

2 Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall, ob Bauten nach Artikel 6 (vereinfachtes Verfahren) zu profilieren sind.

3 Der Gemeinderat publiziert das Baugesuch im Amtsblatt und veröffentlicht es im Anschlagkasten der Gemeinde unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit. Der Gemeinderat entscheidet, ob Bauten nach Artikel 6 (vereinfachtes Verfahren) nur im Anschlagkasten der Gemeinde zu veröffentlichen sind.

## **Artikel 9                    Der Entscheid**

1 Der Gemeinderat entscheidet über die eingereichten Baugesuche und über allfällige Einsprachen. Er eröffnet seine Entscheide schriftlich.

2 Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Einhaltung der Bauvorschriften zu unverhältnismässigen Härten für den Gesuchsteller führte und die durch die Vorschriften geschützten Interessen anderweitig sichergestellt sind. Der Gemeinderat kann mit Ausnahmebewilligungen Bedingungen und Auflagen verbinden.

## **Artikel 10                    Bauaufsicht und -kontrolle**

1 Der Gemeinderat kontrolliert die vorschriftsgemässe Ausführung der Bauarbeiten. Die von ihm bezeichneten Aufsichtspersonen haben jederzeit Zutritt zur Baustelle.

2 Der Bauherr teilt dem Gemeinderat schriftlich mit:

- a) die Erstellung des Schnurgerüstes
- b) die Vollendung des Rohbaus und der Feuerungsanlagen vor den Verputzarbeiten
- c) den bevorstehenden Bezug der Bauten.

## **Artikel 11                    Bezug**

1 Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der Innenausbau vollendet, alle Installationen betriebsbereit, die Bauaustrocknung genügend und ein gefahrloser Zugang sowie die notwendigen Ein- und Abstellplätze vorhanden sind.

2 Der Gemeinderat kann die Herstellung des rechtmässigen Zustandes auf Kosten des Eigentümers anordnen.

# **4. Abschnitt            ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN**

## **I.                                    Begriffe**

### **Artikel 12                    Kleinbauten**

Kleinbauten sind eingeschossige An- oder Nebenbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m, einer maximalen Firsthöhe von 5 m und einer Grundrissfläche bis 50 m<sup>2</sup>.

### **Artikel 13                    Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechnungspflichtigen Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

## **Artikel 14            Bruttogeschossfläche**

1 Als anrechnungspflichtige Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte bis 25 cm.

2 Hievon werden abgezogen:

- a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, wie zum Beispiel
  - zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Abstellräume;
  - Waschküchen;
- b) Heiz-, Kohlen-, Holz- und Tankräume;
- c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- d) Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- e) Bastelräume im Untergeschoss von Einfamilienhäusern;
- f) unterirdische oder eingebaute Einstellräume, die nicht gewerblichen Zwecken dienen, für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Kinderwagen;
- g) pro Wohneinheit ein angebauter Einstellraum für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Kinderwagen;
- h) gewerblichen Zwecken dienende Räume im Untergeschoss in der Zone WG;
- i) Treppen, Treppenhäuser und Lifte;
- j) offene Erdgeschosshallen;
- k) überdeckte offene Dachterrassen;
- l) offene, ein- und vorspringende Balkone;
- m) Wintergärten bis maximal 10% der Bruttogeschossfläche der zugehörigen Wohneinheit;
- n) in Räumen mit Dachschräge diejenige Fläche, über der die Raumhöhe weniger als 2.30 m beträgt.

## **Artikel 15            Landfläche**

1 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenutzten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone.

2 Hievon werden abgezogen:

- a) die für die Erschliessung nötige Strassenfläche;
- b) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzliche Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist.

## **Artikel 16            Dachgeschossausbau**

1 Es ist zulässig, die am 14. Juni 1993 bestehenden Dachgeschosse auszubauen, auch wenn sie damit die Ausnützungsziffer gemäss bisherigem Recht überschreiten. Das äussere Bauvolumen darf nur durch Lukarnen, Gauben und dergleichen vergrössert werden. Die Gestaltung muss ins Ortsbild passen.

2 Der Ausbau darf die Summe der Abstellflächen (im Keller, im Estrich und anderen Abstellräumen) pro Wohnung nicht unter 8% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche verkleinern.

## **II. Grenz- und Gebäudeabstände**

### **Artikel 17 Grenzabstand**

1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze. Er wird senkrecht zur Fassade und über die Gebäudeecken radial gemessen.

2 Es gelten folgende minimale Grenzabstände für:

- a) Steinbauten 3,0 m
- b) Holzbauten, inkl. eternitverkleideten Holzfassaden 5,0 m
- c) Kleinbauten 2,0 m.

### **Artikel 18 Gebäudeabstand**

1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten, wie wenn eine Grenze dazwischen liegen würde.

2 Er kann mit einer Vereinbarung unter den Parteien, die den Anforderungen des Zivilrechts genügt, und der Genehmigung durch den Gemeinderat ungleich über die Grenze verteilt werden.

3 Gegenüber Gebäuden, die bereits mit einem geringeren Grenzabstand auf dem Nachbargrundstück erstellt wurden, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene zonengemässe Grenzabstand eingehalten ist, vorausgesetzt, dass auf dem entsprechenden Nachbargrundstück später eine vorschriftsgemässe Überbauung möglich ist. Vorbehalten bleibt Artikel 17 Absatz 2.

4 Bei Gebäudesanierungen kann der Grenzabstand um jenes Mass unterschritten werden, welches eine zusätzlich angebrachte äussere Wärmedämmung benötigt.

### **Artikel 19 Verminderte Abstände**

Der Gebäudeabstand zwischen freistehenden Kleinbauten und Hauptgebäuden sowie zwischen Kleinbauten unter sich muss wenigstens 4 m betragen.

### **Artikel 20 Zusammenbau**

Das Zusammenbauen von ein- und mehrgeschossigen Bauten an oder über die Grenze bis zur zonengemässen Höchstlänge ist zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch eine Grunddienstbarkeit sichergestellt ist und sofern die auf die Grenze gestellte Fassade beziehungsweise Brandmauer ansprechend gestaltet wird.

### **Artikel 21 Waldabstand**

Der Waldabstand für Neubauten beträgt 20 m (ab festgelegter Waldgrenze, resp. Waldrand; gem. Art. 10 Waldgesetz).

## **Artikel 22 Gewässerabstand**

1 Wo durch einen Quartiergestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, ist vom Ufer des Vierwaldstättersees ein Abstand von 20 m (Seeuferbereich) einzuhalten, gemessen ab see-seitiger Aussenkante der Quaimauer oder ab Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung. Ausgenommen sind an das Wasser gebundene und standortgebundene Bauten und Anlagen sowie touristische Einrichtungen, sofern die Zugänglichkeit des Seefers und der Seepromenade gewährleistet bleibt.

2 Der Gewässerabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, zu offenen und eingedolten Gewässern beträgt 6 m ab Bachgrenze, bei Terraineinschnitten ab Oberkante Böschung und bei Dammaufschüttung ab Unterkante beziehungsweise Böschungsfuss landseitig gemessen.

## **III. Gebäudegrösse**

### **Artikel 23 Gebäudelänge**

1 Als Gebäudelänge gilt die längste Fassadenabmessung. Bei seitlich versetzten Gebäuden beziehungsweise Fassadenteilen bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.

2 Die zonengemässe Gebäudelänge gilt für Einzel- und Reihenbauten.

3 Als massgebende Gebäudelänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages gilt die längste horizontale Fassadenabmessung, wobei bei seitlich versetzten Gebäudeteilen das Mass der Zurücksetzung von der längsten Fassadenabmessung abgezogen werden kann.

### **Artikel 24 Mehrlängenzuschlag**

1 Wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Gebäudelänge nach Artikel 23 länger als 14 m, so vergrössert sich der Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m.

2 Kleinbauten werden bei der Berechnung des Zuschlages nur zur Hälfte angerechnet.

3 Der Mehrlängenzuschlag fällt dahin:

- a) innerhalb der Kernzone und der Gewerbezone
- b) wenn die senkrecht auf die benachbarte Fassade projizierte Überschneidung nicht mehr als 10% der betroffenen Fassadenlänge beträgt
- c) an Hanglagen mit über 30% Terrainneigung.

## **Artikel 25**                    **Gebäudehöhe**

1 Die Gebäudehöhe wird von der höchstzulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zur Schnittlinie zwischen Aussenfläche Fassade und Oberkante Dachhaut gemessen.

2 Als höchstzulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens gilt die Ebene entweder höchstens 1,5 m über der tiefsten oder höchstens 0,5 m über der höchsten Stelle des natürlichen Terrains längs der Fassadenaussenseite. Dabei darf der Sockel unterhalb des untersten ausgebauten Geschosses nicht mehr als 2,5 m ab dem natürlichen Terrain in Erscheinung treten.

3 Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Gebäuden wird die Gebäudehöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt. Die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe richtet sich nach der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Massgebend ist dabei die effektive Geschosshöhe bis zu einer maximalen Geschosshöhe von 3 m.

## **Artikel 26**                    **Firsthöhe**

Die Firsthöhe wird von der höchstzulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens senkrecht bis Oberkante des höchsten Punktes der festen Bedachung des Schrägdaches beziehungsweise Attikageschosses gemessen.

## **Artikel 27**                    **Geschosszahl**

1 Jedes Geschoss, das zu mehr als 50% Bruttonutzfläche des darüber oder darunter liegenden Vollgeschosses ausnützt oder vollständig über Terrain liegt beziehungsweise die höchst zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens überschreitet, gilt als Vollgeschoss. Ausgenommen sind Dachgeschosse, die 75% Bruttonutzfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen dürfen.

2 Als Untergeschosse gelten Geschosse, die ganz oder unter Beachtung des Artikels 25 teilweise in das natürlich gewachsene Terrain hinabreichen.

3 Als Dachgeschoss gelten Geschosse, die eine Bruttonutzfläche bis zu 75% des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen und im Dachraum liegen oder auf mindestens drei Seiten über dem obersten Vollgeschoss unter 45° vom Schnittpunkt der Fassadenaussenkante mit der Oberkante Dachhaut des Vollgeschoss-Flachdaches als Attikageschoss zurückliegen.

## **IV.**                            **Ausbau**

### **Artikel 28**                    **Ausbau**

1 Der Ausbau des Dachgeschosses bis zu 75% der Bruttonutzfläche des Vollgeschosses ist in allen Zonen zulässig. Der Ausbau des Untergeschosses bis zu 50% der Bruttonutzfläche des Vollgeschosses ist zulässig, wenn die talseitige Fassade infolge des natürlichen Terrainverlaufes freiliegt.

2 In der Kernzone und der Wohn- und Gewerbezone dürfen gewerbliche Räume im Untergeschoss angeordnet werden, wenn die Räume ausreichend natürlich belichtet und belüftet sind und die notwendigen Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsisolationen aufweisen.

## **V. Baugestaltungsvorschriften**

### **Artikel 29 Bauweise**

Wo durch einen Quartier- oder Quartiergestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt die offene Bauweise. Vorbehalten bleibt die bestehende geschlossene Bauweise in Teilen der Kernzone.

### **Artikel 30 Gestaltungsvorschriften**

Bauten und Anlagen haben sich namentlich hinsichtlich Baustil, Proportionen und Bau- und Umgebungsgestaltung dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und dessen Schönheit und Eigenart zu wahren. Insbesondere sind Grün- und Freiflächen auszuscheiden sowie Nebennutzflächen (Estriche, Keller usw.) in den Gebäuden zu erstellen.

### **Artikel 31 Dachgestaltung**

1 Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Materialien und Farben anzupassen. Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 40 Grad zulässig. Flachdächer sind nur ausnahmsweise bei Kleinbauten gestattet. Es können auch andere Dachformen bewilligt werden, wenn sich diese gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einpassen und ein Quartiergestaltungsplan sie einheitlich festlegt.

2 Das Dach hat in üblicher Weise über die Fassade hinauszuragen (Vordach).

3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen in der Regel höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen und an der Giebelseite nicht direkt in Erscheinung treten.

4 Pro Gebäude ist in der Regel nur eine Aussenantenne gestattet. Für Gebäudegruppen und Gesamtüberbauungen sind Gemeinschaftsantennen zu erstellen.

### **Artikel 32 Abstellräume**

In Wohnbauten sind wohnungszugehörige Abstellräume und allgemeine Einstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen im Bereiche des Haus- oder Kellerzugangs sowie Abstellmöglichkeiten für Kehrtrichter oder Container in deren näherer Umgebung vorzusehen.

### **Artikel 33            Abstellplätze**

1 Bei Neu-, wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei erheblichen Änderungen in der Zweckbestimmung einer Baute sind auf privatem Grund und auf eigene Kosten Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten. Der Gemeinderat setzt die Zahl, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Richtlinien, im Zusammenhang mit der Baubewilligung fest:

- a) für Wohnbauten: 1 - 1 ½ Parkplätze pro 100 - 150 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, mindestens aber 1 pro Wohnung;
- b) für Geschäfts- und Verwaltungsbauten: 1 Platz pro 50 - 75 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche oder nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des Publikumandranges;
- c) für Hotels: 1 Platz pro 4 Betten;
- d) für Restaurationsbetriebe: 1 Platz pro 4 - 5 Sitzplätze;
- e) für Gewerbebetriebe: 1 Platz pro 4 - 5 Angestellte.

2 Garagenvorplätze und Zufahrt dürfen nicht in die Berechnung der Pflicht-Abstellplätze einbezogen werden. Abstellplätze dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.

3 Ist die Errichtung von Ein- oder Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann der Gesuchsteller verpflichtet werden, die erforderlichen Abstellflächen auf einem in der Nähe liegenden Grundstück bereitzustellen, oder der Gemeinderat kann eine Ausnahmegewilligung erteilen und diese von der Leistung einer Ablösungssumme von Fr. 8'000.-- je Platz zugunsten öffentlicher Parkplätze abhängig machen.

### **Artikel 34            Kinderspielplätze**

Beim Neubau von Wohnbauten mit mehr als 5 Wohneinheiten sind auf privatem Grund Kinderspielplätze von 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche abseits vom Verkehr anzulegen. Abweichungen sind möglich und von der Baubehörde von Fall zu Fall zu prüfen.

## **5. Abschnitt    SICHERHEITSVORSCHRIFTEN**

### **Artikel 35            Sicherheit**

1 Bauten sind so zu gestalten, dass die für ihren Zweck notwendige Festigkeit gewährleistet ist.

2 Der Gemeinderat kann die Benützung baufälliger Bauten und Anlagen und gesundheitsgefährdender Räume untersagen.

### **Artikel 36            Wohnhygiene**

1 Neubauten, An- und Umbauten, welche dem Aufenthalt von Menschen dienen, müssen den Anforderungen der Wohnhygiene entsprechen.

- a) Isolation: Insbesondere bei Wohnungen ist eine angemessene Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsisolation erforderlich.

- b) Raumgrösse: Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens zwei Dritteln ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m und in Neubauten, mit Ausnahme der Küche, eine Mindestbodenfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen.
- c) Besonnung und Belichtung: An ausgesprochenen Schattenlagen dürfen keine Wohnbauten erstellt werden, und ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

2 Alle Wohn-, Arbeits- und gewerblich genutzten Räume haben eine Fensterfläche von mindestens 10% der Bodenfläche, wenigstens aber 1,0 m<sup>2</sup>, aufzuweisen. Ausnahmen betreffend die natürliche Belichtung und Belüftung sind bei ausreichender künstlicher Belichtung und Belüftung bei Küchen, Arbeits- und Gewerberäumen gestattet. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Arbeitsgesetzgebung.

3 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss müssen mindestens eine Aussenfront aufweisen, die nicht ins Terrain hinabreicht.

### **Artikel 37 Ein- und Ausfahrten**

1 Strassen- und Garagenausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden.

2 Garagenausfahrten dürfen höchstens ein Gefälle von 15% aufweisen. Dieses ist 5 m vor der Strassenlinie auf 5% herabzusetzen. Massgebend für die Berechnung ist die Strassen-niveaulinie.

3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5,5 m, beziehungsweise einer der Fahrzeuglänge entsprechenden Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnhälfte zu beanspruchen.

### **Artikel 38 Strassenabstände**

1 Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, von 4,0 m ab ausgebauter oder projektierter Strasse beziehungsweise Trottoir einzuhalten.

2 Der zonengemässe Grenzabstand und die kantonalen Abstandsvorschriften bleiben vorbehalten.

### **Artikel 39 Baulinienbereich**

Vorsprünge dürfen höchstens 1,0 m über die Baulinie hinausragen, und im Baulinienbereich muss bei Auskragungen folgende lichte Durchgangshöhe, gemessen ab Strassenniveaulinie, gewährleistet sein:

- 4.5 m über Strassen und Plätzen
- 2.7 m über Trottoirs.

## **Artikel 40 Einfriedungen**

- 1 Einfriedungen, Mauern und andere sichtbehindernde Vorkehren längs von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m, gemessen ab Fahrbahn- beziehungsweise Trottoirniveau, nicht übersteigen.
- 2 Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m dürfen an die Nachbarsgrenze gestellt werden.
- 3 Mauern und andere Vorkehren, welche die Höhe von 1,0 m überschreiten, müssen um das Mass der Mehrhöhe von der Strassen- beziehungsweise Trottoir- und Grundstücksgrenze zurückversetzt werden.

## **Artikel 41 Schneeschutz**

Steildächer sind durch geeignete Schneefänge zu sichern.

# **6. Abschnitt ZONENORDNUNG**

## **I. Allgemeines**

### **Artikel 42 Zonenplan**

- 1 Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet nach Art und Mass der Nutzung in verschiedene Zonen ein.
- 2 Die Zonen sind in den Zonenplänen 1:1'000 bzw. 1:10'000 dargestellt. Diese Pläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung.

### **Artikel 43 Zoneneinteilung**

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen		
Kernzone	3-geschossig	K
Wohnzone	2-geschossig	W2
Wohn- und Gewerbezone	3-geschossig	WG
Spezielle Wohnzone (Unterdorf)		SW
Gewerbezone		Gw
Zone für touristische Bauten		TB
Campingzone		C
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		öZ

b) Nicht-Bauzonen, Schutzzonen	
Landwirtschaftszone	Lw
Uebrigtes Gemeindegebiet	UeG
Freihaltezone	Fr
Kommunale Naturschutzzone	Ns
Kommunale Landschaftsschutzzone	Ls
Gefahrenzonen (zur Information)	GfZ
Wald (zur Information)	
Gewässer (zur Information)	

2 Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke ist der Zonenplan massgebend.

3 Der Zonenplan enthält Gebiete, die nur aufgrund eines Quartiergestaltungsplans überbaut werden dürfen.

#### Artikel 44 Grundmasse in den Bauzonen

1 Zone	K	W2	WG
a) Vollgeschosszahl	3	2	3
b) max. Gebäudehöhe in m	9	6	9
c) max. Firsthöhe in m	13	9	12
d) max. Gebäudelänge in m, Regelbauweise	15	20	25
e) Ausnützungsziffer	keine	0.5	0.5+0.2 (Abs.2)

2 Den Gewerbebonus von 0.2 in der WG-Zone kann beanspruchen, wer mindestens 30% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich nutzt.

3 Wer einen Quartiergestaltungsplan erstellt, der den Anforderungen gemäss Artikel 63, 64 und 65 BZO entspricht, hat Anspruch auf einen Ausnützungsbonus von 0.05.

## II. Bauzonen

#### Artikel 45 Kernzone

1 Die Kernzone umfasst den Ortskern, welcher in seiner baulichen Struktur erhalten und erneuert werden soll. Es sind nur Giebeldächer zulässig. Der Gemeinderat kann für diese Zone bauliche Richtlinien erlassen und Ausnahmen von den Bestimmungen über die Verkehrsanlagen gewähren, wenn eine Sanierung in wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Hinsicht erreicht wird.

Es gelten folgende Vorschriften:

- Bei Bauvorhaben ist der Einordnung in das Ortsbild und der Wahrung der Eigenart der vorhandenen Baustruktur, unter Berücksichtigung der Massstäblichkeit, Bauweise und Materialwahl, besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Diese Zone ist bestimmt für Wohnbauten und nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
- Der Gemeinderat kann für Teilgebiete die Erstellung eines Quartiergestaltungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung verlangen.
- Bauten, die ganz oder teilweise abgerissen oder zerstört werden, dürfen innert drei Jahren am gleichen Ort und im gleichen Ausmass wieder erstellt werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften allfälliger Quartiergestaltungspläne und Regelungen in Form von Quartierplänen sowie die Bestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung über Wohnhygiene, Immissionen und öffentliche Verkehrsflächen.

- e) Wenn ein Quartiergestaltungsplan erstellt wird, kann der Gemeinderat die Begrenzung der Gebäudelänge in der Kernzone aufheben.
- f) Allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge kommen nur gegenüber den angrenzenden Wohnzonen zur Anwendung.

2 In der Kernzone kommen die Bestimmungen über die Ausnutzungsziffer nicht zur Anwendung.

#### **Artikel 46 Wohnzone**

1 In der Wohnzone sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sein. Es sind nur nicht störende Betriebe zugelassen.

2 Der Gemeinderat kann für Teilgebiete die Erstellung eines Quartiergestaltungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung verlangen.

3 Der Gemeinderat kann bestehenden, mässig störenden Betrieben eine angemessene Erweiterung gestatten, sofern die Auswirkungen auf das Wohnen nicht über das bisherige Mass hinausgehen und technische Vorkehrungen für eine Verminderung der Immissionen getroffen werden, Baumasse und Gestaltung sich der Umgebung anpassen und die verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt werden.

#### **Artikel 47 Wohn- und Gewerbezone**

1 In dieser Zone sind nebst Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

2 Der Gemeinderat kann für Teilgebiete die Erstellung eines Quartiergestaltungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung verlangen.

#### **Artikel 48 Spezielle Wohnzone**

Für die Spezielle Wohnzone gelten die Sonderbauvorschriften Unterdorf (vgl. Anhang BZO). Wo in den diesbezüglichen Sonderbauvorschriften nichts anderes erwähnt ist, gelten sinngemäss die Bestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung für die Zone W2.

#### **Artikel 49 Gewerbezone**

1 Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

2 Es gelten folgende Bauvorschriften:

- a) Gebäudehöhe: höchstens 12 m
- b) Gebäudelänge: höchstens 30 m
- c) Abstände: ein Mehrlängenzuschlag entfällt
- d) Gestaltung: Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten.

3 Die Baubewilligungsbehörde kann grössere Gebäudehöhen bzw. -längen gestatten, wenn eine entsprechende Gestaltung der Kuben, Gliederung der Fassaden und Bepflanzung dies in Rücksicht auf den Landschafts- und Ortsbildschutz gestatten.

## **Artikel 50            Zone für touristische Bauten**

- 1 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die direkt oder indirekt mit dem Betrieb des Hotels in Zusammenhang stehen.
- 2 Es gelten folgende Bauvorschriften:
  - Neu-, Um- und Anbauten müssen sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
  - Für Neubauten kann der Gemeinderat einen Quartiergestaltungsplan (QGP) verlangen. Wird auf einen QGP verzichtet, gelten sinngemäss die Bau- und Gestaltungsvorschriften der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG.

## **Artikel 51            Campingzone**

- 1 Diese Zone umfasst das Intensiverholungsgebiet am See. Es sind nur touristische Einrichtungen (ohne Beherbergungsbauten) für die Freiraumerholung im Grünen und am beziehungsweise im Wasser, wie zum Beispiel Camping, Baden und Bootfahren, zulässig.
- 2 Voraussetzung ist jedoch, dass die vorgesehenen Einrichtungen im öffentlichen Interesse sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Es gelten grundsätzlich die Vorschriften der Wohnzone W2.
- 3 Für diese Zone und die angrenzende Wohnzone besteht eine Quartiergestaltungsplanpflicht.
- 4 Der Gemeinderat kann ein Campingreglement erlassen.

## **Artikel 52            Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

- 1 Diese Zonen sind bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen.
- 2 In diesen Zonen können auch andere Bauten zugelassen werden, wenn sie die Planung der öffentlichen Bauten nicht behindern. Sie haben die Bauvorschriften für die Wohn- und Gewerbezone WG einzuhalten.

## **III.                    Nichtbau- und Schutzzonen**

### **Artikel 53            Landwirtschaftszone**

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- 2 In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform. Zur Sicherung der Zweckbestimmung kann die Bewilligung mit Auflagen und Bedingungen versehen werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken sind.

## **Artikel 54**                    **Uebrigtes Gemeindegebiet**

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst Land, das keiner Nutzungszone zugewiesen ist oder dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 Neubauten und Änderungen von Bauten und Anlagen richten sich nach den Bestimmungen des Bundes und des Kantons über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.
- 3 Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet bedürfen der Zustimmung durch die zuständige Direktion. Baubewilligungen, die ohne Zustimmung erteilt werden, sind nichtig.

## **Artikel 55**                    **Freihaltezone**

- 1 Die Freihaltezone dient der Freihaltung des Seeuferbereiches von neuen Bauten und Anlagen.
- 2 Zulässig sind öffentliche Erholungsnutzung sowie Gärten und landwirtschaftliche Bewirtschaftung.
- 3 Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Bauten und Anlagen für die öffentliche Erholungsnutzung und die Verbesserung der Zugänglichkeit des Seeufers.
- 4 Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie. Sie dürfen weiterhin im bisherigen Umfang genutzt und zeitgemäss erneuert werden. Durch Elementarereignisse zerstörte Bauten dürfen im bisherigen Umfang wieder aufgebaut werden.
- 5 Bauten und Anlagen haben sich optimal in die Seeuferlandschaft einzufügen. Sie sind möglichst naturnah zu gestalten.

## **Artikel 56**                    **Naturschutzzone**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf den schützenswerten Pflanzenbestand abzustimmen.
- 2 Trockene Magerwiesen sind in der Regel mindestens einmal jährlich zu mähen. Dabei liegt der erste Schnittzeitpunkt nicht vor dem 1. Juli (Bergzone 1 und 2) und 15. Juli (Bergzone 3 und 4). Eine extensive Herbstweide ab dem 1. September ist zulässig. Jede weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Ausbringen von Klärschlamm und Dünger, das Beweiden im Frühjahr, die Beseitigung von markanten Einzelbäumen und Feldgehölzgruppen sowie die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig.
- 3 Geschnittene Feuchtgebiete (Streueflächen) sind mindestens einmal jährlich nicht vor dem 1. September zu mähen. Das Schnittgut ist bis spätestens 15. März abzutransportieren oder auf Tristen zu lagern. In den Feuchtgebieten des Alpgebietes ist eine extensive Beweidung gestattet. Jede weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Ausbringen von Klärschlamm und Dünger, die Beseitigung von markanten Einzelbäumen und Feldgehölzgruppen sowie die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig.

- 4 Bei den Waldnaturschutz zonen handelt es sich um schützenswerte Waldgesellschaften. Für diese Gebiete sind in den entsprechenden Waldwirtschaftsplänen spezielle Nutzungsvorschriften für den Erhalt zu formulieren.
- 5 Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen sowie Neubauten sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung der geschützten Lebensräume notwendig sind.
- 6 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung u. dgl.), Entwässerungen sowie die Benutzung als militärische Stellungs- und Zielräume sind unzulässig.

## **Artikel 57                    Landschaftsschutzzone**

- 1 Die Landschaftsschutzzone ist anderen Nutzungen (Bauzonen, Landwirtschaftszone etc.) überlagert. Sie dient der Erhaltung schöner, typischer, vielfältiger und naturkundlich wertvoller Landschaften, die auch als strukturreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen wichtig sind.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist in diesem Rahmen gewährleistet.
- 3 Bauten und Anlagen sind in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 4 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.
- 5 Sämtliche Entwässerungen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung u. dgl.) sind bewilligungspflichtig. Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung des Terrains nachgewiesen und das Landschaftsbild nicht massgeblich beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung erteilen. Gleichzeitig kann er Ersatzmassnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes verlangen.
- 6 Empfindlichkeitsstufe: Es gilt die ES der überlagerten Zone.

## **Artikel 58                    Ergänzende Bestimmungen zur Natur- bzw. Landschaftsschutzzone**

Die zuständige Behörde ist ermächtigt, für Gebiete in den Natur- und Landschaftsschutz zonen und für Naturobjekte im Rahmen von Vereinbarungen oder Schutzverfügungen und -verordnungen von den vorstehenden Vorschriften abweichende Festlegungen zu erlassen. Bewilligungen der Gemeinde sind der für den Natur- und Landschaftsschutz zuständigen Direktion mitzuteilen.

## **Artikel 59            Gefahrenzonen**

- 1 Für die Beurteilung von Bauvorhaben in den Gefahrenzonen gilt Artikel 19 des Baugesetzes des Kantons Uri.
- 2 In den durch Lawinen, Rufen, Steinschlag, Hochwasser oder ähnliche Naturereignisse gefährdeten Gebieten sind den betroffenen Nutzungszonen im Zonenplan oder Ortsplan überlagernd Gefahrenzonen ausgeschieden.
- 3 In der Gefahrenzone 1 sind für den Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmte Bauten nicht zulässig. Es besteht ein Bauverbot für derartige Objekte.
- 4 In der Gefahrenzone 2 sind für den Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmte Bauten nur mit Auflagen baulicher oder organisatorischer Art zulässig.
- 5 Alle Baugesuche innerhalb den Gefahrenzonen 1 und 2 sind via Koordinationsstelle den zuständigen kantonalen Instanzen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

## **IV.                    Objekt- und Lärmschutz**

### **Artikel 60            Kommunale Schutzobjekte, Natur- und Kulturobjekte**

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Kulturobjekte sind zu erhalten, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen, ein Abbruch oder eine anderweitige Zerstörung der Schutzwürdigkeit sind untersagt. Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügungen oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Schutzzumfang im Einzelnen. Bauliche Massnahmen an Schutzobjekten sind bewilligungspflichtig.
- 2 Bauten und Anlagen in der Umgebung von kommunalen Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.
- 3 Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Naturobjekte sowie Feldgehölze und Hecken müssen erhalten bleiben. Der Gemeinderat darf eine Bewilligung zur Veränderung oder Beseitigung nur erteilen, wenn überwiegende öffentliche Interessen nachgewiesen werden und ein Ersatz in geeigneter Form beschafft wird. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Schutzverfügungen.
- 4 Im Weiteren gilt das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz, insbesondere Art. 19 sowie Art. 22 - 26.

### **Artikel 61            Empfindlichkeitsstufen**

- 1 Die Bauzonen werden im Zonenplan folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:
  - a) Empfindlichkeitsstufe II: alle Wohnzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Campingzone

b) Empfindlichkeitsstufe III: Wohn- und Gewerbezone, Kernzone, Zone für touristische Bauten, Gewerbezone, übriges Gemeindegebiet, Landwirtschaftszone, Freihaltezone, Naturschutzzone.

<sup>2</sup> Aufstufungen gemäss Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung sind im Zonenplan besonders bezeichnet (lärmbelastete Gebiete).

## **7. Abschnitt    QUARTIERPLANUNG**

### **Artikel 62            Quartierpläne**

<sup>1</sup> Der Erlass von Quartierplänen richtet sich hinsichtlich Zuständigkeit, Inhalt und Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzes.

<sup>2</sup> Können sich Grundeigentümer eines bezeichneten Gebietes nicht über die Erarbeitung eines gemeinsamen Quartiergestaltungsplanes einigen, erlässt der Gemeinderat einen Quartiergestaltungsplan.

<sup>3</sup> Die Kosten für die Bearbeitung des Quartiergestaltungsplanes verlegt der Gemeinderat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf die Grundeigentümer. Massgebend ist deren Anteil an der Grundstücksfläche.

### **Artikel 63            Quartiergestaltungspläne**

<sup>1</sup> Der Erlass von Quartiergestaltungsplänen richtet sich hinsichtlich Zuständigkeit, Inhalt und Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzes und Art. 62 Abs. 2 BZO mit folgenden Ergänzungen:

- a) Die Mindestarealfläche hat in der Kernzone 2000 m<sup>2</sup> und in den übrigen Bauzonen 3000 m<sup>2</sup> zu umfassen. Für Quartiergestaltungspläne, die der Gemeinderat verfügt, gelten keine Mindestarealflächen.
- b) Gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild; gute funktionale, wohnhygienische und architektonische Grundriss- und Gesamtgestaltung.
- c) Sinnvolle Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr; Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge, zweckmässig zusammengefasst und wenn möglich mindestens 50% davon unterirdisch.
- d) Grössere zusammenhängende Grünflächen kombiniert mit verkehrsfreien, gut besonnten Kinderspielplätzen. Anstelle von Aussenspielplätzen sind eventuell Gemeinschafts-Spielräume vorzusehen.

<sup>2</sup> Der Quartiergestaltungsplan ordnet die Überbauung eines genau bezeichneten Gemeindeteils und dessen Erschliessung. Er regelt die Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Art ihrer Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Grünflächen und Spielplätze.

## **Artikel 64            Inhalt der Quartiergestaltungspläne**

- 1 Quartiergestaltungspläne haben in der Regel zu enthalten:
  - a) Strassen, Wege, Abstellflächen, Versorgungsleitungen und dergleichen sowie die entsprechenden Baulinien
  - b) Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Art und das Mass ihrer Nutzung
  - c) die Grenz- und Gebäudeabstände
  - d) die Grünflächen und Spielplätze.
- 2 Ausser einem Grundbuchplan mit eingetragener Gesamtsituation im Massstab 1:500 und den erforderlichen Planbeilagen, Sonderbauvorschriften und des Erläuterungsberichtes kann der Gemeinderat vom Gesuchsteller weitere Detailstudien und ein Modell verlangen. Die Kosten gehen samt allfälligen Gutachten zulasten des Gesuchstellers.
- 3 Der Gemeinderat kann ein Pflichtenheft erstellen, das ein Quartiergestaltungsplan zu erfüllen hat.

## **Artikel 65            Besondere Vorschriften für Quartiergestaltungspläne**

- 1 Im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes kann von den Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Regelbauweise abgewichen werden, wenn der Quartiergestaltungsplan eine umweltfreundlichere Bauweise bringt.
- 2 Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände samt allfälligen Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlägen einzuhalten. Zur Sicherstellung aller vorgesehenen Bauten und Anlagen im Falle eines etappenweisen Ausbaus und um deren dauernden Fortbestand zu gewährleisten, ist vor Erteilung der Baubewilligung die sichernde Anmerkung im Grundbuch notwendig.

## **8. Abschnitt    VERWALTUNGSZWANG**

### **Artikel 66            Einstellungsverfügung**

Der Gemeinderat kann Einstellungsverfügungen erlassen. In dringlichen Fällen ist dazu der Gemeindepräsident befugt.

### **Artikel 67            Strafbestimmung**

Wer Vorschriften dieser Bauordnung verletzt, wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes bestraft. Der Gemeinderat erlässt die Strafverfügung.

### **Artikel 67a          Rechtsschutz**

Der Rechtsschutz richtet sich nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (VRPV, RP 2.2345).

## **9. Abschnitt ORTSPLANUNG**

### **Artikel 68 Erarbeitung der Ortsplanung**

Der Gemeinderat erarbeitet die Ortsplanung nach Artikel 41 des Baugesetzes.

## **10. Abschnitt SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Artikel 69 Gebühren**

Der Gemeinderat erhebt für das Baubewilligungsverfahren sowie die Baukontrollen eine Gebühr. Diese setzt sich aus einer Grundgebühr in der Höhe von Fr. 100.-- bis Fr. 500.-- und aus Zuschlägen für die Prüfung des Baugesuchs sowie die Kontrolle in der Höhe von Fr. 50.-- bis Fr. 5'000.-- zusammen. Der Gemeinderat legt die Gebührenhöhe im Einzelfall nach einer von ihm zu erlassenden Gebührenordnung fest. Die Gebührenhöhe im Einzelfall richtet sich dabei nach der Bedeutung des Bauvorhabens und dem Umfang des Prüfungs- und Kontrollaufwandes. Allfällige notwendige Gutachten sowie weitere Kosten gehen zulasten des Baugesuchstellers.

### **Artikel 70 Aufhebung bisherigen Rechts**

Die Bau- und Zonenordnung vom 14. Juni 1993 wird aufgehoben.

### **Artikel 71 Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am \_\_\_\_\_ in Kraft. Sie unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat.

### **Artikel 72 Übergangsregelung**

Für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens bei der Gemeindebaubehörde hängigen Verfahren gilt das neue Recht.

Beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 07.12.1999 und 03.12.2001.

### **Im Namen der Einwohnergemeinde Sisikon**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Theopil Zurfluh

Paul Wyrsch

Genehmigt vom Regierungsrat am 03.07.2001.