

# **EINWOHNERGEMEINDE ANDERMATT**

---

## **BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)**

Vom Regierungsrat am 23. September 1997, am 15. Mai 2007 und am 8. April 2008 genehmigt.

April 2008



# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

	<b>A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b> .....	8
Art. 1	Geltungsbereich.....	8
Art. 2	Geltung für bestehende Bauten.....	8
Art. 3	Vorbehaltenes Recht.....	8
	<b>B. ORGANISATORISCHE BESTIMMUNGEN</b> .....	9
Art. 4	Baukommission.....	9
Art. 5	Gemeinderat .....	9
Art. 6	Gemeindeversammlung .....	9
	<b>C. DIE BAUBEWILLIGUNG</b> .....	10
	<b>1. Das Baubewilligungsverfahren</b> .....	10
Art. 7	Baubewilligungsverfahren.....	10
Art. 8	Inhalt .....	10
Art. 9	Beilagen .....	10
Art. 10	Pläne Hochbauten.....	10
Art. 11	Pläne übrige Bauten .....	11
Art. 12	Pläne Umbauten u.ä.....	11
Art. 13	Zusätzliche Pläne und Unterlagen .....	11
Art. 14	Vereinfachte Pläne und Unterlagen .....	11
Art. 15	Einfrage .....	12
	<b>2. Das Verfahren</b> .....	12
Art. 16	Vorprüfung.....	12
Art. 17	Profile .....	12
Art. 18	Auflage.....	12
Art. 19	Einsprache .....	13
Art. 20	Spezialbewilligung .....	13
	<b>3. Der Entscheid</b> .....	13
Art. 21	Form .....	13
Art. 22	Dauer der Bewilligung.....	13
Art. 23	Haftungsausschluss.....	14
Art. 24	Ausnahmebewilligung .....	14
Art. 25	Kosten .....	14
Art. 26	Baubeginn .....	14
	<b>D. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	15
	<b>1. Grenz- und Gebäudeabstände</b> .....	15
	<b>a) Grenzabstand und Baulinie</b> .....	15
Art. 27	Begriff.....	15
Art. 28	Mehrlängenzuschlag .....	15
Art. 29	Mehrhöhenzuschlag .....	15
Art. 30	Grenzabstand von Kleinbauten.....	16
Art. 31	An- und Nebenbauten.....	16
Art. 32	Herabsetzung des Abstandes .....	16
Art. 33	Unterirdische Bauten.....	16

	<b>b) Gebäude- bzw. Bauabstand</b> .....	17
Art. 34	Begriffe .....	17
Art. 35	Öffentlicher Grund, a) Strassen .....	17
Art. 36	b) Vorbauten.....	17
Art. 37	c) Wald und Gewässer .....	17
Art. 38	Abstand zu bestehender Baute .....	18
	<b>2. Gebäudegrösse</b> .....	18
Art. 39	Gebäudelänge .....	18
Art. 40	Gebäudehöhe, Firsthöhe .....	18
Art. 41	Niveau des Erdgeschosses.....	18
Art. 42	Vollgeschoss, Dachgeschoss, Untergeschoss .....	19
Art. 43	Dachaufbauten.....	19
Art. 44	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	19
	<b>3. Ausnutzungsziffer</b> .....	20
Art. 45	Begriff, Mass .....	20
Art. 46	Bruttogeschossfläche.....	20
Art. 47	Landfläche .....	20
Art. 48	Ausnutzungsziffer .....	21
Art. 49	Rechtliche Sicherung.....	21
	<b>4. Erschliessungsvorschriften</b> .....	21
Art. 50	Baureife .....	21
Art. 51	Verkehrerschiessung .....	21
Art. 52	Erschliessungsplan .....	22
Art. 53	Perimeterbeiträge .....	22
	<b>5. Baugestaltungsvorschriften</b> .....	22
Art. 54	Sicherheit .....	22
Art. 55	Gesundheitsschutz .....	22
Art. 56	Zonenfremde Betriebe.....	23
Art. 57	Lärm- und Staubbekämpfung und Baustellensicherung .....	23
Art. 58	Spiel- und Ruheflächen .....	23
Art. 59	Abstellflächen für Fahrzeuge.....	23
Art. 60	Architektonische Gestaltung.....	25
Art. 61	Parkwald/Baumgruppen/Einzelbäume .....	25
	<b>6. Benützungsvorschriften</b> .....	26
Art. 62	Aberkennung von Bauten.....	26
	<b>E. BAULINIE</b> .....	27
Art. 63	Zuständigkeit .....	27
Art. 64	Inhalt und Verfahren .....	27
	<b>F. ZONENPLANORDNUNG</b> .....	28
Art. 65	Zonenarten .....	28
	<b>A) BAUZONEN</b> .....	30
Art. 66	Zonenfremde Bauten innerhalb der Bauzonen.....	30

	<b>I. KERNZONEN</b> .....	30
	<b>Dorfkernzone (Erhaltung)</b> .....	30
Art. 67	a) Allgemeine Bestimmungen; Zweck, Nutzweise, Zonenplan für den Dorfkern .....	30
Art. 68	Ausnahmen .....	31
Art. 69	Bewilligungspflicht für Abbrüche und Veränderungen.....	31
Art. 70	Vorentscheid .....	31
Art. 71	Gutachten, Kosten .....	32
Art. 72	Beiträge .....	32
Art. 73	b) Schutzbestimmungen; schutzwürdige Bauten .....	32
Art. 74	Strassen, Gassen, Plätze .....	33
Art. 75	c) Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften; Zonenplan für den Dorfkern .....	33
Art. 76	Gestaltungszone A .....	33
Art. 77	Gestaltungszone B.....	33
Art. 78	Quartiergestaltungspläne .....	33
Art. 79	Richtplan.....	34
Art. 80	Parkierung.....	34
Art. 81	d) Bauvorschriften für die Regelbauweise; Grenzabstand.....	34
Art. 82	Gebäudeabstände .....	34
Art. 83	Geschosszahl.....	35
Art. 84	Gebäudehöhe.....	35
Art. 85	Gebäudelänge .....	35
Art. 86	Gebäudeform.....	35
Art. 87	Dach.....	35
Art. 88	Fassade .....	36
	<b>Kernzone</b> .....	36
Art. 89	Kernzone .....	36
	<b>II. WOHNZONEN</b> .....	37
Art. 90	Wohnzonen W2a, W2b, W3 und W4 .....	37
	<b>III. GEMISCHTE ZONEN</b> .....	37
Art. 91	Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 .....	37
Art. 91a	Tourismuszonen A, B, C und D .....	37
	<b>IV. ARBEITSPLATZZONEN</b> .....	38
Art. 92	Gewerbezone .....	38
	<b>V. ÖFFENTLICHE ZONEN</b> .....	39
Art. 93	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	39
	<b>B) Weitere Zonen und Gebiete</b> .....	40
Art. 94	Militärzone M .....	40
Art. 95	Intensiverholungszone Sommercamping IEC .....	40
Art. 95a	Intensiverholungszone Golf IG.....	40
Art. 96	Zone für Sport- und Erholungsanlagen SPE.....	41
Art. 97	Zone für Bahn- und Parkierungsanlagen ZSP .....	42
Art. 97a	Bahnhofzone BZ .....	42
Art. 98	Grundmasse .....	43
	<b>C) Erstwohnungsanteil</b> .....	44
Art. 98a	Zweck .....	44
Art. 98b	Geltungsbereich.....	44
Art. 98c	Begriffe .....	44
Art. 98d	Minimaler Erstwohnungsanteil .....	44
Art. 98e	Besondere Fälle:	
	a) Um-, Aus-, Anbauten bestehender Wohneinheiten und deren Nutzung.....	45
Art. 98f	b) Mehrere Bauten, mehrere Parzellen.....	45
Art. 98g	Ausnahmen .....	45
Art. 98h	Verfahren .....	46
Art. 98i	Kontrolle .....	46
Art. 98k	Besitzstandsgarantie .....	46

	<b>D) Landwirtschaftszonen</b> .....	<b>47</b>
Art. 99	Landwirtschaftszone L.....	47
Art. 100	Übriges Gemeindegebiet ÜG.....	47
Art. 101	Reservegebiet R.....	47
	<b>E) Schutzzonen</b> .....	<b>47</b>
Art. 102	Kommunale Naturschutzzone KNS .....	47
Art. 103	Freihaltezone F .....	48
	<b>F) Überlagernde Zonen und Objekte</b> .....	<b>48</b>
	<b>I. STREUBAUWEISE VON ABWANDERUNG BETROFFEN</b> .....	<b>48</b>
Art. 104	Landschaft mit schutzwürdigen Bauten und Anlagen.....	48
Art. 105	Kommunale Landschaftsschutzzone KLS.....	48
Art. 106	Schutzperimeter Dorfkern.....	49
Art. 107	Zone für Skipisten .....	49
Art. 108	Abbauzone.....	49
	<b>II. GEFAHRENZONEN</b> .....	<b>50</b>
Art. 109	Gefahrenzonen.....	50
Art. 109a	Gewässerraumzone .....	50
Art. 110	Kommunale Kulturobjekte .....	51
Art. 111	Kommunale Naturobjekte .....	51
	<b>G. QUARTIERPLÄNE</b> .....	<b>52</b>
Art. 112	Quartierplan .....	52
Art. 113	Quartiergestaltungsplan .....	52
Art. 114	Anmerkung im Grundbuch.....	53
Art. 115	Grenzbereinigung und Landumlegung.....	53
Art. 116	Zuständigkeit .....	53
Art. 117	Verfahren .....	53
	<b>H. KONTROLLE UND VERWALTUNGSZWANG</b> .....	<b>54</b>
Art. 118	Baukontrolle.....	54
Art. 119	Ausführungspläne.....	54
Art. 120	Archivierung der Akten.....	54
Art. 121	Art der Kontrollen.....	54
Art. 122	Bauvorgang.....	54
Art. 123	Einstellungsverfügung .....	55
Art. 124	Wiederherstellung.....	55
Art. 125	Androhung gerichtlicher Strafe.....	55
Art. 126	Verwaltungsbussen .....	55
	<b>I. ORTSPLAN</b> .....	<b>56</b>
Art. 127	Ortsplanungskommission .....	56
	<b>K. GEBÜHREN UND KOSTEN</b> .....	<b>57</b>
Art. 128	Ansätze.....	57
Art. 129	Rechtsöffnungstitel.....	57

	<b>L. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	58
Art. 130	Rechtsmittel.....	58
Art. 131	Übergangsrecht.....	58
Art. 132	Inkraftsetzung .....	58
Anhang 1	Auszug aus Art. 24 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989, in Kraft seit 1. Juli 1996	
Anhang 2	Verzeichnis der Kulturobjekte, Ortsbildschutzobjekte und massgebenden Bauvolumen	
Anhang 3	Skizzen zum Baureglement	

Die Gemeindeversammlung von Andermatt gestützt auf Art. 110 der Kantonsverfassung (RB 1.1101) und Art. 22 und 29 des Baugesetzes vom 10. Mai 1970 des Kantons Uri (RB 40.1111) beschliesst:

## **A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Geltungsbereich | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Bau- und Zonenordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</li> <li>2 Insbesondere gilt die Bau- und Zonenordnung für: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ober- und unterirdische Bauten und Anlagen, Neu- und Umbauten, Vor-, An-, Auf- und Nebenbauten;</li> <li>b) bauliche Veränderungen von Fassaden und Dachaufbauten;</li> <li>c) nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen von Farbe und Material;</li> <li>d) gesundheits- und baupolizeilich bedeutsame Zweckänderungen von Bauten und Anlagen;</li> <li>e) den Abbruch von Bauten und Anlagen;</li> <li>f) ständig aufgestellte Wagen zu Wohnzwecken, sowie Autoabstellplätze;</li> <li>g) ständig aufgestellte, fahrbare oder ortsfeste Krananlagen und ähnliche Einrichtungen;</li> <li>h) Mauern, Wände und feste Einfriedungen über 1.50 m Höhe;</li> <li>i) die Errichtung von Lager- und Ablagerungsplätzen;</li> <li>k) eingreifende dauernde Terrainveränderungen;</li> <li>l) Materialabbau und Deponie;</li> <li>m) andere bauliche Massnahmen, die den Zweck dieser Bau- und Zonenordnung beeinträchtigen könnten;</li> <li>n) die Erstellung oder wesentliche Veränderung energetisch wichtiger haustechnischer Anlagen.</li> </ol> </li> <li>3 Als Bauten und Anlagen im Sinne von Abs. 1 und 2 gelten auch provisorische Bauten und Anlagen sowie Fahrnisbauten.</li> </ol> |
|-----------------|---|

### **Art. 2**

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| Geltung für bestehende Bauten | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 An bestehenden Gebäuden, die dieser Bau- und Zonenordnung nicht entsprechen, sind Änderungen zulässig, sofern die neuen baulichen Massnahmen der Bauordnung genügen.</li> <li>2 Um-, An- und Aufbauten dürfen jedoch keine Mehrausnützung über das zonengemässe Mass hinaus zur Folge haben.</li> </ol> |
|-------------------------------|--|

### **Art. 3**

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Vorbehaltenes Recht | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Vorschriften des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.</li> <li>2 Ebenfalls vorbehalten sind weitere Bauvorschriften, die in anderen Erlassen der Einwohnergemeinde enthalten sind, sofern sie vom Regierungsrat genehmigt sind oder nach geltender Spezialgesetzgebung einer solchen Genehmigung nicht bedürfen.</li> </ol> |
|---------------------|---|

## B. ORGANISATORISCHE BESTIMMUNGEN

### Art. 4

- Baukommission
- 1 Die Baukommission besteht aus 5 Mitgliedern, die auf 2 Jahre gewählt sind. Die Wahl des Präsidenten, Vizepräsidenten und von 2 Mitgliedern obliegt der Gemeindeversammlung. Das 5. Mitglied wird vom Gemeinderat aus seiner Mitte bezeichnet.
  - 2 Der Baukommission obliegen:
    - a) die Erteilung der Baubewilligungen;
    - b) die Erteilung der Wasser- und Abwasseranschlussbewilligungen gemäss Wasserbezugsreglement beziehungsweise Abwasserreglement;
    - c) die Erteilung von Einfahrtsbewilligungen in kommunale öffentliche Strassen und Plätze;
    - d) der Vollzug der Bau- und Zonenordnung soweit nicht ausdrücklich andere Anordnungen bestehen.

### Art. 5

- Gemeinderat
- Der Gemeinderat ist Weiterzugs- und Aufsichtsinstanz gegenüber der Baukommission, der er generelle Weisungen erteilen kann.

### Art. 6

- Gemeindeversammlung
- 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 Die Gemeindeversammlung entscheidet über Genehmigung oder Nichtgenehmigung des vom Gemeinderat zu erlassenden Zonenplanes im Sinne von Abschnitt F dieser Bau- und Zonenordnung.

## C. DIE BAUBEWILLIGUNG

### 1. Das Baubewilligungsverfahren

#### Art. 7

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| Baubewilligungs-<br>pflicht | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bauliche Massnahmen gemäss Art. 1 sind bewilligungspflichtig und bedürfen einer ordentlichen Baubewilligung.</li> <li>2 Unterhalts- und Reparaturarbeiten, die nicht in den Geltungsbereich von Art. 1 fallen, sind meldepflichtig. Die Baukommission entscheidet, ob ein Baubewilligungsverfahren erforderlich ist. Mit den Bauarbeiten darf erst nach dem Vorliegen dieses Entscheides begonnen werden.</li> </ol> |
|-----------------------------|---|

#### Art. 8

- |        |   |
|--------|---|
| Inhalt | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Für alle Bauvorhaben ist der Baukommission ein schriftliches Baugesuch in dreifacher Ausführung einzureichen.</li> <li>2 Dieses hat zu enthalten:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Orts-, Flur-, Strassennamen, grundbuchliche Kennzeichnung, Parzelle oder HB Nr.);</li> <li>b) kurzer Beschrieb der geplanten baulichen Massnahmen;</li> <li>c) genaue Angabe der Benutzungsart und des Zwecks der Baute;</li> <li>d) Unterschrift des Gesuchstellers (Bauherr bzw. sein Vertreter) sowie des Projektverfassers;</li> <li>e) alle weiteren Unterlagen, die erforderlich sind, um das Baugesuch behandeln zu können.</li> </ol> </li> <li>3 Die Baukommission erlässt eine Kontrollliste, worin die für ein vollständiges Baugesuch notwendigen Pläne und Unterlagen aufgeführt sind.</li> </ol> |
|--------|---|

#### Art. 9

- |          |   |
|----------|---|
| Beilagen | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Auf das Baugesuch wird nur eingetreten, wenn diesem folgende Beilagen in genügender Form hinzugefügt sind:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die Vollmacht des Gesuchstellers, wenn er durch einen Vertreter handelt;</li> <li>b) die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers und allfälliger Miteigentümer, wenn ein anderer als Baugesuchsteller auftritt;</li> <li>c) die nach Art des Bauvorhabens erforderlichen Pläne.</li> </ol> </li> <li>2 Sofern es zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die Behandlung des Gesuches von der Beibringung weiterer Unterlagen abhängig zu machen (Detailpläne, Modelle, statische Berechnungen, Angaben bzw. Zustimmung von Dritt- oder Miteigentümern bei eigentumsrechtlichen Anmerkungen im Grundbuch, Lärmschutznachweise, Energienachweise, Begründung zur Ausnahmebewilligung, Fotos etc.).</li> </ol> |
|----------|---|

**Art. 10**

Pläne Hochbauten

Für Hochbauten sind folgende, im Format A4 gefaltete und wie nach Art. 8 Abs. 2 lit. d unterzeichnete Pläne in dreifacher Ausführung einzureichen:

- a) Nachgeführter Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung bescheinigter 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 sowie der Grenz- und Gebäudeabstandsmasse.
- b) Projektpläne, mindestens im Massstab 1:100, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung, Grundrisse aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden, sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintrag des bestehenden und projektierten Terrainverlaufes. Die Pläne müssen vollständige Angaben über die wesentlichen Masse, Höhenkoten und Zweckbestimmung der Räume enthalten.

**Art. 11**Pläne übrige  
Bauten

- 1 Für alle übrigen Bauten und Werke ist stets ein Situationsplan gemäss Art. 10 Ziff. a einzureichen.
- 2 Die Projektpläne richten sich nach der Art des Bauvorhabens. Die konkreten Anforderungen können bei der Baukommission erfragt werden.

**Art. 12**Pläne Umbauten  
u.ä.

Bei Änderungen von Bauteilen sind in den Plänen die bestehenden Bauteile schwarz, die abzubrechenden gelb und die neuen rot zu kennzeichnen.

**Art. 13**Zusätzliche Pläne  
und Unterlagen

Zusätzliche Pläne und Unterlagen sind beizulegen:

- a) bei Bauten an Kantonsstrassen und an öffentlichen Gewässern des Kantons: zwei Pläne zuhanden der Baudirektion;
- b) bei Tank- und Oelfeuerungen: ein Situationsplan, Detailplan der Anlage sowie das Formular "Gesuch um die Erstellung von Oelfeuerungsanlagen, Kaminen";
- c) bei Zivilschutzbauten: entsprechende Pläne und Unterlagen gemäss den Vorschriften;
- d) bei gewerblichen und industriellen Bauten: die notwendigen Pläne zuhanden der kantonalen Fachinstanzen.

**Art. 14**

Vereinfachte Pläne  
und Unterlagen

Bei Fahrnis- und Kleinbauten sowie untergeordneten Änderungen bestehender Bauten und Anlagen kann die Baukommission vereinfachte Pläne und Unterlagen annehmen. Diese müssen jedenfalls das Vorhaben und seine Wirkungen auf nachbarliche Interessen eindeutig erkennen lassen.

**Art. 15**

Einfrage

- 1 Durch schriftliche Einfrage kann von der Baukommission 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.

**2. Das Verfahren****Art. 16**

Vorprüfung

- 1 Stellt die Baukommission fest, dass das Gesuch, so wie es vorliegt, nicht bewilligt werden kann, so teilt sie dies dem Gesuchsteller mit der entsprechenden Begründung mit.
- 2 Der Gesuchsteller ist berechtigt, einen weiterzugsfähigen Entscheid zu verlangen oder darauf zu beharren, dass das Verfahren im Zuge der öffentlichen Auflage fortgesetzt wird.

**Art. 17**

Profile

- 1 Die geplante Baute ist genügend zu profilieren. Terrainveränderungen und Ausfahrten sind, wenn nötig, zu verpflocken. Es ist ein Höhen-Fixpunkt fest zu bezeichnen, der während der Bautätigkeit nicht verändert werden darf.
- 2 Profile und Verpflockungen dürfen erst nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches entfernt werden.
- 3 Die Baukommission kann bei Bauvorhaben gemäss Art. 14 sowie auf Gesuch hin bei klaren Verhältnissen, vom Profilieren entbinden.

**Art. 18**

Auflage

- 1 Das Baugesuch wird im Amtsblatt und in den Anschlagkästen publiziert unter Hinweis auf dessen Auflage auf der Gemeindekanzlei und auf die Frist von 20 Tagen für die Erhebung von Einsprachen gemäss Art. 13 Abs. 2 BauG.

- 2 Die Frist von 20 Tagen beginnt nicht vor der erfolgten Profilierung und Verpflockung und nicht früher als am ersten Tag nach erfolgter Publikation.
- 3 Für Bauvorhaben von unbedeutendem Umfang, die keine öffentlichen und privaten Interessen berühren, kann die Baukommission von der Veröffentlichung und Auflage entbinden.

#### **Art. 19**

#### Einsprache

- 1 Einsprachen, die sich auf die Bau- und Zonenordnung bzw. auf das kantonale Baugesetz stützen (öffentlich-rechtliche Einsprachen), sind schriftlich innert 20 Tagen seit der Publikation der Baukommission einzureichen.  
  
Die Einsprache hat bestimmte Anträge und eine Begründung zu enthalten.
- 2
- 3 Einsprachen, die sich auf das Privatrecht stützen (ZGB, EG zum ZGB, privatrechtliche Verträge), sind dem Landgericht Ursern einzureichen, mit Kopie an die Baukommission. Die Baukommission entscheidet in diesem Falle darüber, ob das Baubewilligungsverfahren bis zur Erledigung der privaten Streitpunkte stillzustehen hat, oder trotzdem weitergeführt werden kann.
- 4 Bei der unrichtigen Instanz eingelangte Einsprachen sind ohne Verzug an die Baukommission weiterzugeben.

#### **Art. 20**

#### Spezialbewilligung

- 1 Die Baukommission kann das Gesuch zuhanden der kantonalen Fachstellen bei der Koordinationsstelle für Baueingaben voreinfrageweise einreichen.
- 2 Kommt die Baukommission zum Schluss, dass das Vorhaben die Vorschriften dieser Bau- und Zonenordnung und die von ihr in Anwendung zu bringenden Bauvorschriften erfüllt, überweist sie das Gesuch zuhanden allfälliger Spezialbewilligungen der kantonalen Koordinationsstelle für Baueingaben.

### **3. Der Entscheid**

#### **Art. 21**

#### Form

- 1 Nach Abschluss des Verfahrens entscheidet die Baukommission über das Baugesuch und über die Einsprachen.
- 2 Die Baubewilligung wird erst erteilt, wenn sämtliche erforderlichen Spezialbewilligungen vorliegen. Diese sind dem Gesuchsteller mit der Baubewilligung zu eröffnen.
- 3 Der Entscheid ist dem Gesuchsteller bzw. den Einsprechern unter Angabe des Rechtsmittels schriftlich zu eröffnen.

**Art. 22**

Dauer der  
Bewilligung

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innerhalb eines Jahres seit ihrer Rechtskraft mit den Bauarbeiten nicht begonnen wird oder die Bauarbeiten mehr als 1 Jahr unterbrochen werden. Auf begründetes Gesuch hin kann diese Dauer um höchstens ein weiteres Jahr erstreckt werden.

**Art. 23**

Haftungsausschluss

Aus der Erteilung einer Baubewilligung entsteht keine Haftung zulasten der Gemeinde.

**Art. 24**

Ausnahme-  
bewilligung

- 1 Mit der Baubewilligung können Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewährt werden, wenn es das öffentliche Interesse gestattet und keine überwiegenden Interessen der Nachbarn verletzt werden.
- 2 Mit der Ausnahmbewilligung können Bedingungen und Auflagen, insbesondere Mehrwert- und Abbruchreverse sowie Abparzellierungsverbote verbunden werden. Diese können im Grundbuch angemerkt werden.

**Art. 25**

Kosten

- 1 Der Gesuchsteller hat alle Kosten des Verfahrens, insbesondere auch allfällige Expertenkosten, zu tragen.
- 2 Im Einspracheverfahren tragen die Beteiligten die Kosten im Ausmass ihres Unterliegens.

**Art. 26**

Baubeginn

- 1 Bevor die Baubewilligung rechtskräftig ist und solange privatrechtliche Einsprachen hängig sind, darf mit den Bauarbeiten (auch Abbruch- und Aushubarbeiten) nicht begonnen werden.
- 2 Auf begründetes Gesuch hin oder im Interesse der öffentlichen Sicherheit kann die Baukommission einen vorzeitigen Abbruch bewilligen. Die vorzeitige Abbruchbewilligung hat keine präjudizierende Wirkung.
- 3 Die für die Bauausführung verantwortlichen Personen sind verpflichtet, sich vor Beginn der Bauarbeiten zu vergewissern, ob eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

## D. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Grenz- und Gebäudeabstände

#### a) Grenzabstand und Baulinie

##### Art. 27

Begriff

- 1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Grundstücksgrenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.
- 2 Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer und Vortreppen dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Dabei dürfen Balkone, Erker, Vortreppen und dergleichen gesamthaft pro Stockwerk nicht mehr als einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge, höchstens aber 5.00 m ausmachen.
- 3 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.
- 4 Der grosse Grenzabstand wird auf der längeren, am stärksten gegen Süden orientierten Gebäudeseite, der kleine Abstand auf den übrigen Gebäudeseiten gemessen.

##### Art. 28

Mehrlängenzuschlag

- 1 Gegenüber Fassaden, die die Gebäudelänge gemäss Art. 98 überschreiten, erhöht sich der Grenzabstand um  $\frac{1}{5}$  der Mehrlänge.
- 2 Der um den Mehrlängenzuschlag vergrösserte Grenzabstand braucht jedoch nicht mehr als das in den Zonenvorschriften festgesetzte Höchstmass zu betragen.
- 3 Abgewinkelte und versetzte Bauteile werden bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages einbezogen, wenn sie weniger als
  - 5.00 m bei Gebäuden mit 2 Geschossen
  - 6.00 m bei Gebäuden mit 3 Geschossen
  - 7.00 m bei Gebäuden mit 4 und mehr Geschossen
 hinter der Gebäudefassade bzw. deren Verlängerung zurückliegen.

##### Art. 29

Mehrhöhenzuschlag

- 1 Der Grenzabstand erhöht sich um 2.00 m für jedes anrechenbare Geschoss, das über die zonengemässe Geschosszahl hinausgeht.
- 2 Bei Attikageschossen ist der Mehrhöhenzuschlag auf jener Seite anzuwenden, auf der das Attikageschoss nicht zurückgesetzt ist.

**Art. 30**

Grenzabstand  
von Kleinbauten

- 1 Bei freistehenden, eingeschossigen und unbewohnten Kleinbauten, wie Garagen, Gartenhäuschen, Holzschöpfen usw., welche die Maximalfläche von 40.00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten beträgt der Grenzabstand 2.50 m; über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie z.B. Vordächer dürfen höchstens 0.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Strassen- und Gewässerabstandes ab dem äussersten Gebäudeteil.
- 2 Die Dachgesimshöhe darf höchstens 3.00 m und die Firsthöhe 5.00 m betragen.

**Art. 31**

An- und  
Nebenbauten

- 1 Bei An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand 3.00 m, sofern diese
  - a) eingeschossig sind und bis zur obersten Kante des Dachgesimses eine Höhe von höchstens 3.50 m und eine Firsthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen;
  - b) eine geordnete Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigen;
  - c) Läden, Arbeitsräume für zonengemässe Gewerbe, Garagen, Abstellräume oder offene Gartenhallen, jedoch keine Wohn- und Schlafräume enthalten;
  - d) in ihrer Grundfläche gesamthaft, allfällige Hintergebäude eingerechnet, nicht grösser als das Hauptgebäude sind.
- 2 Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie z.B. Vordächer dürfen höchstens 0.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

**Art. 32**

Herabsetzung  
des Abstandes

- 1 Die Baukommission kann die Herabsetzung des Grenzabstandes bewilligen, sofern der Gebäudeabstand gewahrt ist und der Nachbar seine schriftliche Zustimmung erteilt oder wenn überwiegende Interessen es erfordern.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des EG/ZGB über den privatrechtlichen Grenzabstand (Grenzmeter).

**Art. 33**

Unterirdische  
Bauten

- 1 Bauten und andere Bauwerke, die das Niveau des gewachsenen Erdbodens an keiner Stelle überragen (Tiefgaragen, Hofunterkellerungen, Tankanlagen usw.) unterstehen nicht den Vorschriften über den Grenzabstand.
- 2 Der privatrechtliche Minimalabstand (unterirdische Bauten bis 1.00 m an die Grenze), darf nicht beeinträchtigt werden (vorbehalten bleiben nachbarrechtliche Vereinbarungen).

## b) Gebäude- bzw. Bauabstand

### Art. 34

Begriffe

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände, vorbehalten bleiben andere Erlasse der kantonalen Gesetzgebung.
- 2 Die gesetzlichen Gebäudeabstände sind grundsätzlich von zwei Nachbargrundstücken je hälftig zu tragen. Sie dürfen mit einer Ausnahmebewilligung durch die Baukommission vermindert werden, wenn die Voraussetzungen des Artikels 14a BauG erfüllt sind und das Bauvorhaben den brandschutztechnischen Anforderungen genügt.
- 3 Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück, wird so bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Davonausgenommen ist der Gebäudeabstand zu Kleinbauten gemäss Art. 30.
- 4 Der Bauabstand ist die kürzeste Entfernung eines Gebäudes von Wald, Gewässer oder öffentlichem Grund. Der Bauabstand wird ab dem äussersten Gebäudeteil gemessen.

### Art. 35

Öffentlicher Grund  
a) Strassen

- 1 Der Bauabstand von ober- und unterirdischen Bauten sowie anderen Bauwerken gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen und zu Eisenbahnlinien richtet sich nach Art. 21 Abs. 1 BauG (4.00 m) und den zonen-gemässen Mindestabständen, jedoch unter Vorbehalt einer andern Regelung durch eine Baulinie, ferner unter Vorbehalt der Nichtanwendbarkeit von Art. 30.
- 2 Als öffentlich im Sinne dieser Vorschrift gelten auch Privatstrassen, die dem öffentlichen Verkehr offen sind.

### Art. 36

b) Vorbauten

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

- 4.50 m über Strassen und Plätzen;
- 2.70 m über Trottoirs.

### Art. 37

c) Wald und Gewässer

- 1 Gegenüber dem Wald beträgt der minimale Bauabstand 20.00 m.
- 2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein minimaler Bauabstand von 6.00 m einzuhalten.
- 3 Vorbehalten bleiben die an öffentlichen Wald bzw. an öffentliche Gewässer gelegten Baulinien.

**Art. 38**

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 Bau- und Zonenordnung zu entsprechen.

**2. Gebäudegrösse (Art. 23 Abs. 2 lit. g BauG)****Art. 39**

Gebäudelänge

- 1 Die Gebäudelänge ist die Strecke, welche ein Gebäude, oder beim Zusammenbauen eine Gebäudegruppe, misst.
- 2 Abgewinkelte und versetzte Bauteile werden senkrecht auf die Verlängerung der betreffenden Fassade projiziert.

**Art. 40**

Gebäudehöhe, Firsthöhe

- 1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 98 und wird zwischen dem Erdgeschossfussboden und der Schnittlinie Fassade-Dachfläche gemessen.
- 2 Nicht gemessen werden:
  - a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
  - b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge einnehmen.
- 3 Die maximal zulässige Firsthöhe richtet sich nach Art. 98 und wird zwischen dem Erdgeschossfussboden und dem obersten Punkt des Dachfirstes gemessen.
- 4 Nicht gemessen werden:
  - a) technische Dachaufbauten;
  - b) Kamine.

**Art. 41**

Niveau des Erdgeschosses

Das Niveau des Erdgeschosses (Oberkant Fussboden) darf

- in ebenem oder flachgeneigtem Gelände höchstens 1.50 m über dem gewachsenen Terrain liegen (gemessen am tiefsten Terrainpunkt),
- in stärker geneigtem Gelände bergseitig höchstens 30 cm, talseitig höchstens 3.00 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

**Art. 42**

Vollgeschoss,  
Dachgeschoss,  
Untergeschoss

- 1 Als Vollgeschoss wird jedes Stockwerk angerechnet, das über dem Erdgeschoss-Fussboden liegt und weder Untergeschoss noch Dach- oder Attikageschoss ist.
- 2 Dach- bzw. Attikageschoss ist jedes über dem obersten Vollgeschoss gelegene Geschoss, das innerhalb der Dachebenen liegt. Die Dachebenen werden durch die max. Gebäudehöhe und die max. Firsthöhe gebildet.
- 3 Untergeschoss ist jedes unterhalb dem Erdgeschoss-Fussboden gelegene Geschoss.
- 4 Dach- und Untergeschoss dürfen mit Nutzräumen ausgebaut werden, wenn die wohnhygienischen Verhältnisse gewährleistet sind.

**Art. 43**

Dachaufbauten

- 1 Die Baubehörde kann bei guter architektonischer Gestaltung Dachaufbauten bewilligen.
- 2 Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab Dachgeschossboden).
- 3 Bei Schleppegauben muss der Scheitelpunkt in der Dachschräge mind. 1.00 m unterhalb des Firstes liegen. Vereinzelte Dachflächenfenster dürfen ein Lichtmass von max. 0.50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 4 Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt und einzelne Dachflächenfenster nur soweit, als sie zur Belichtung bzw. Belüftung von Estrichen erforderlich sind. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge.

**Art. 44**

Abgrabungen  
und Aufschüttungen

- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht verunstaltet und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird.
- 2 Abgrabungen, mit denen Untergeschosse freigelegt werden sollen, sind nicht gestattet. Untergeordnete Boden Anpassungen sind gestattet.
- 3 Für Garageneinfahrten sind Abgrabungen soweit zulässig, als dadurch keine wesentlich nachteilige architektonische Wirkung entsteht und die Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie ein späterer Strassenbau nicht beeinträchtigt werden.

### 3. Ausnützungsziffer (Art. 23 Abs. 3 lit. g BauG)

#### Art. 45

Begriff, Mass

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche nach der Formel:

$$\frac{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{Anrechenbare Landfläche (LF)}} = \text{AZ}$$

#### Art. 46

Bruttogeschossfläche

- 1 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- 2 Hievon werden abgezogen:
  - alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller, Estrich-, Trocken- und Abstellräume;
  - Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
  - Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
  - Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern;
  - nicht gewerblichen Zwecken dienende unterirdische oder eingebaute Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
  - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
  - offene Erdgeschosshallen;
  - überdeckte offene Dachterrassen;
  - offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
  - gewerbliche Lager- und Abstellräume im Untergeschoss;
  - unbeheizte Wintergärten mit max. 8 % der Bruttogeschossfläche der zugehörigen Wohnung; die Mehrfläche wird angerechnet;
  - in Räumen mit Dachschräge diejenige Fläche, über welche die Raumhöhe weniger als 2.00 m beträgt.

#### Art. 47

Landfläche

- 1 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile in den Bauzonen.
- 2 Hievon werden abgezogen:
  - die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche, nicht aber von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege;
  - projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
  - Wald und Gewässer.

**Art. 48**

- Ausnutzungsziffer
- 1 Das Maximalmass der Ausnutzungsziffer ist in den Zonenvorschriften einzeln geregelt.
  - 2 Auch spätere Um-, An- und Aufbauten usw. dürfen keine Mehrausnutzung über die in den Zonenvorschriften festgelegte Ziffer hinaus zur Folge haben.

**Art. 49**

- Rechtliche  
Sicherung
- 1 Die Baubehörde ist berechtigt, zur Sicherung der vorgeschriebenen Ausnutzung die Auflage zu machen, dass vor Beginn im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt wird.
  - 2 Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnutzungsziffer erforderlich war, darf nicht noch einmal in Anspruch genommen werden.

**4. Erschliessungsvorschriften****Art. 50**

- Baureife
- 1 Neue Gebäude und Anlagen dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden. Die Anforderungen sind in Art. 18 BauG aufgeführt.
  - 2 Als genügend baureif im Sinne dieses Artikels gilt ein Grundstück dann, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind, oder mit dem Bau erstellt werden:
    - a) Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz in einer Weise, die dem Zweck, der Baute dienlich ist;
    - 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.
  - 4 In den Lawinen-, Rutsch- bzw. Wassergefahrenzonen gemäss kantonalen Plänen, sind keine für Aufenthalt von Menschen bestimmte Bauten zuzulassen (BauG Art. 19).

**Art. 51**

- Verkehrs-  
erschliessung
- 1 Private Erschliessungseinrichtungen zur Gewährleistung des genügenden Zuganges haben sich in eine Gesamtplanung einzuordnen.

- 2 Ausfahrten, Einfriedungen, Garagenvorplätze, Reklamen, Abstellplätze, Pflanzungen usw. dürfen die Verkehrssicherheit auf Zufahrten und anliegenden Strassen nicht beeinträchtigen, auch wenn es sich dabei um nichtöffentliche Strassen handelt (BauG Art. 17).
- 3 Einmündungen und Ausfahrten bedürfen der entsprechenden Spezialbewilligung des Inhabers der Weghoheit an der öffentlichen Strasse (BauG Art. 17).

#### **Art. 52**

Erschliessungsplan

Bei der Teilüberbauung eines Grundstückes oder eines zusammengehörigen Grundstückskomplexes kann die Erteilung der Baubewilligung von der Vorlage eines Planes abhängig gemacht werden, der auch eine genügende Erschliessungsplanung für den Restboden nachweist.

#### **Art. 53**

Perimeterbeiträge

Für die zur Erschliessung eines Grundstückes notwendigen öffentlichen Infrastrukturaufgaben (Strasse, Wasserversorgung, Kanalisation, Verbauungen etc.) besteht grundsätzlich eine Perimeterbeitragspflicht der zu erschliessenden Grundstücke. Sie hat dabei die Grundsätze der kantonalen Perimeterverordnung sinngemäss anzuwenden.

### **5. Baugestaltungsvorschriften**

#### **Art. 54**

Sicherheit  
(BauG Art. 15 Abs. 1)

- 1 Alle Bauten müssen hinsichtlich Foundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen und den Geboten des Brandschutzes Rechnung tragen.
- 2 Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benützer sowie die Benützer von benachbarten Liegenschaften und Verkehrseinrichtungen nicht gefährdet werden.
- 3 An allen geneigten Dachflächen müssen Schneefänger angebracht werden.

#### **Art. 55**

Gesundheitsschutz

Gebäude müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, namentlich in bezug auf Raum-, Wohnungs- und Fenstergrössen, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Isolation und Schallschutz.

**Art. 56**

Zonenfremde  
Betriebe

- 1 Bereits bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, sind der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung gestattet, sofern ihre unvermeidlichen betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zumutbar erscheinen.
- 2 Die Baukommission setzt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse von Fall zu Fall fest.

**Art. 57**

Lärm- und  
Staubbekämpfung  
und Baustellen-  
sicherung

Während der Ausführung von Bauarbeiten hat jede übermässige Lärm- und Staubentwicklung zu unterbleiben. Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass alle zum Schutz der Anwohner, Strassenbenützer und Arbeiter notwendigen Vorkehrungen getroffen werden. Baugerüste und Abschränkungen sind gemäss den einschlägigen SUVA-Vorschriften anzubringen.

**Art. 58**

Spiel- und  
Ruheflächen

- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten von drei und mehr Zimmern sind abseits vom Verkehr, an geeigneter Lage auf privatem Grund besonnte Spielflächen und Ruheflächen anzulegen.
- 2 Die Minimalfläche für Spielplätze und Ruheflächen soll mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche nach Art. 46 ausmachen.
- 3 Ist die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Ruheflächen auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.
- 4 Die Ersatzabgabe pro fehlendem m<sup>2</sup> Spiel- bzw. Ruhefläche beträgt Fr. 25.— und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.1992 (119.6 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jedes Jahres angepasst.
- 5 Der Erlös der Ersatzabgaben ist für den Erwerb, die Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spiel- bzw. Ruheflächen und anderen Freizeitanlagen zu verwenden.

**Art. 59**

Abstellflächen  
für Fahrzeuge

- 1 Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfes zu errichten.

- |   |                                 |   |
|---|---------------------------------|---|
| 2 | Wohnungen                       | 1 Abstellplatz pro 100.00 m <sup>2</sup> BGF, mindestens aber 1 Platz pro Wohnung (Aufrundung). |
|   | Läden, Büros, Kleingewerbe etc. | 1 Abstellplatz pro 30.00 m <sup>2</sup> BGF.  |
|   | Hotels (ohne Restaurant)        | 1 Abstellplatz pro 4 Hotelbetten.   |
|   | Restaurants                     | 1 Abstellplatz pro 20.00 m <sup>2</sup> Restaurationsfläche.                                    |
- 3 Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
  - 4 Massgebend für die Ermittlung der Platzzahl sind die für die Ausnützungsziffer anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF).
  - 5 Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Baukommission eine grössere Anzahl Plätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen. Die im Zusammenhang mit dem Bau von Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebauten zu errichtenden Parkplätze setzt die Baukommission von Fall zu Fall fest.
  - 6 Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Baukommission die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) anzuwenden sind.
  - 7 Sämtliche Aus- und Einfahrten sind bewilligungspflichtig und so anzulegen, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird; insbesondere muss eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein.
  - 8 Ausfahrtsrampen dürfen auf eine Tiefe von 2.50 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen höchstens 5 %, im übrigen höchstens 12 % Längsgefälle aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so sind diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten, Gefällsbrüche sind auszurunden.
  - 9 Die Normen des Vereins Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS-Normen) gelten als Richtlinien.
  - 10 Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 6'000.— und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe im Zeitpunkt der Fälligkeit basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.1992 (119.6 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jedes Jahres angepasst.

**Art. 60**

Architektonische  
Gestaltung

- 1 Im Rahmen des Baugesetzes und dieser Bau- und Zonenordnung und unter Vorbehalt der Anforderungen des Natur- und Heimatschutzrechts von Bund und Kanton ist die architektonische Gestaltung der Bauten grundsätzlich frei.
- 2 Die Baubewilligung ist aber zu verweigern für Bauvorhaben, die durch die Gesamtwirkung oder durch einzelne Erscheinungen wie Dachaufbauten und Kamine, Dachform, Wirkung der Materialien und Farben, Anschlüsse an bestehende Gebäude, Stellung der Baukörper, Terraingestaltung und dgl., das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild verunstalten oder sonst störend wirken würden.
- 3 Durch die Länge eines Gebäudes darf das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.
- 4 Das Verbot bezieht sich auch auf Anbringen störender Reklamen, Antennen und anderer Zubehörteile.
- 5 Die im Zonenplan bezeichneten schutzwürdigen Bauten, Bauteile und Anlagen 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.
- 6 Bauten und Anlagen in der Umgebung von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht erheblich beeinträchtigt wird.
- 7 Die im Landschaftsrichtplan als schutzwürdig bezeichneten Baumbestände, die nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, müssen erhalten bleiben. Der Gemeinderat darf eine Bewilligung zur Rodung und Veränderung nur erteilen, wenn überwiegende öffentliche Interessen nachgewiesen werden und ein Ersatz in geeigneter Form beschaffen wird (vorbehalten bleibt die kantonale Verordnung betreffend Natur- und Heimatschutz).
- 8 Die Baubehörde kann in Bewilligungen Auflagen über die Bepflanzung machen, soweit dies zum Schutz und zur Gestaltung der Landschaft erforderlich ist.

**Art. 61**

Parkwald/Baum-  
gruppen/Einzel-  
bäume

- 1 Die vorhandenen Parkwälder, Baumgruppen und Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten.
- 2 Ist eine Erhaltung der Parkwälder, Baumgruppen und Einzelbäume unzweckmässig oder unzumutbar, so sind Ersatzpflanzungen anstelle der bestehenden Bäume vorzusehen, die in Zahl, Art und Standort gleichwertig sind.
- 3 Veränderungen am Baumbestand sind dem Gemeinderat zu melden.

## 6. Benützungsvorschriften

### Art. 62

Aberkennung  
von Bauten

- 1 Benützungsverbote sind Sache der Baukommission (Art. 15 Abs. 2 BauG).
- 2 Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend ausgetrocknet und voll erschlossen sind.

## **E. BAULINIE**

### **Art. 63**

Zuständigkeit

Für das Festlegen von Bau-, Innenbau-, Gebäudeflucht- und Niveaulinien ist der Gemeinderat zuständig.

### **Art. 64**

Inhalt und  
Verfahren

Begriff und Arten, Anwendbarkeit, Dauer, Wirkungen und Verfahren richten sich nach dem kantonalen Baugesetz.

## F. ZONENPLANORDNUNG

### Art. 65

Zonenarten  
(BauG Art. 29)

Das Gemeindegebiet von Andermatt wird in folgende Zonen eingeteilt:

#### BAUZONEN

Ab-  
kürzungen

- |  |       |
|--|-------|
| a) Kernzonen                                     |       |
| - Dorfkernzone (Erhaltung)                       | D     |
| - Kernzone                                       | K     |
| b) Wohnzonen                                     |       |
| - Wohnzone zweigeschossige Bebauung a            | W2a   |
| - Wohnzone zweigeschossige Bebauung b            | W2b   |
| - Wohnzone dreigeschossige Bebauung              | W3    |
| - Wohnzone viergeschossige Bebauung              | W4    |
| c) Gemischte Zonen                               |       |
| - Wohn- und Gewerbezone zweigeschossige Bebauung | WG2   |
| - Wohn- und Gewerbezone dreigeschossige Bebauung | WG3   |
| - Tourismuszone A                                | TA    |
| - Tourismuszone B                                | TB    |
| - Tourismuszone C                                | TC    |
| - Tourismuszone D                                | TD    |
| - Bahnhofzone                                    | BZ    |
| d) Arbeitsplatzzonen                             |       |
| - Gewerbezone                                    | G     |
| e) öffentliche Zonen                             |       |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen        | OEB/A |
| f) Erstwohnungsanteil                            |       |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen        | EWA   |

#### LANDWIRTSCHAFTSZONEN

- |                          |    |
|--------------------------|----|
| - Landwirtschaftszone    | LW |
| - Übriges Gemeindegebiet | ÜG |
| - Reservegebiet          | R  |

#### SCHUTZZONEN

- |                             |     |
|-----------------------------|-----|
| - kommunale Naturschutzzone | KNS |
| - Freihaltezone             | F   |
| - Gewässerraumzone          | GRZ |

#### WEITERE ZONEN UND GEBIETE

- |  |     |
|--|-----|
| - Militärzone                          | M   |
| - Intensiverholungszone Sommercamping  | IEC |
| - Intensiverholungszone Golf           | IG  |
| - Zone für Sport- und Erholungsanlagen | SPE |
| - Zone für Bahn- und Parkieranlagen    | ZBP |

**ÜBERLAGERENDE ZONEN UND OBJEKTE**Ab-  
kürzungen

- Gebiet mit schützenswerten Bauten und Anlagen	GS
- Kommunale Landschaftsschutzzone	KLS
- Schutzperimeter Dorfkern	SD
- Zone für Skipisten	ZS
- Abbauzone	GZ
- Kommunales Kulturobjekt	KK
- Kommunales Naturobjekt	KN

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist aus dem Zonenplan ersichtlich.

## A) BAUZONEN

### Art. 66

Zonenfremde  
Bauten innerhalb  
der Bauzonen

- 1 Neubauten dürfen nur bewilligt werden, wenn sie den Zonenvorschriften entsprechen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die den Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erweitert werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) die fragliche bauliche Massnahme darf keine Ausnahme von den Zonenvorschriften erfordern;
  - b) die Erneuerung beziehungsweise Erweiterung muss einer so grossen Dringlichkeit entsprechen, dass die Unterlassung eine grosse Härte bedeuten würde.

## I. KERNZONEN

### Dorfkernzone (Erhaltung)

#### Art. 67

a) Allgemeine  
Bestimmungen;  
Zweck, Nutz-  
weise, Zonen-  
plan für den  
Dorfkern

- 1 Der alte Dorfkerne ist in seiner baulichen und architektonischen Eigenart zu erhalten. Dabei soll seine Funktion als geschäftliches und kulturelles Zentrum gefördert werden.
- 2 Die Dorfkernezone ist für Wohn- und Geschäftshäuser bestimmt.
- 3 Entlang der Gotthardstrasse sind die Erdgeschosse gewerblicher, vorab publikumsintensiver Nutzung vorbehalten. Auf die Gotthardstrasse orientierte Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.
- 4 Die touristischen Nutzungen, wie namentlich Hotels- und Gastbetriebe sollen erhalten und gefördert werden.
- 5 Neu- und Umbauten, An- und Aufbauten sowie Fassadenrenovationen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl, sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Gesamtbild einzufügen.
- 6 Restaurationen und Renovationen sind Neubauten vorzuziehen. Gebäude dürfen weder ganz noch teilweise abgebrochen werden, bevor eine rechtskräftige Bewilligung für einen Neubau vorliegt oder der Abbruch bewilligt ist.
- 7 Bei Neu- und Umbauten darf das Bauvolumen in der Regel das bisherige Mass nicht überschreiten. In besonderen Fällen kann eine Anpassung an die Bauvolumen der bestehenden Gebäude in der Umgebung und an angemessene Geschosshöhen gestattet werden.

- 8 Die Fassaden haben sich hinsichtlich Material, Form und Farbe in die Umgebung einzufügen. Werden mehrere Häuser zusammengefasst, sind sie so zu gliedern, dass ihre Teile im wesentlichen den bisherigen Hausbreiten entsprechen.

Für die Gestaltung der Fenster ist der Stil der Fassaden massgebend. Kunsthistorisch wertvolle Türen, Hofportale und Einfassungen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

- 9 Reklametafeln, Lichtreklamen usw. dürfen nicht störend wirken und das Strassenbild nicht beeinträchtigen. Bei Lichtreklamen soll das Licht blendfrei sein. Unzulässig sind Reklamen, die durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.
- 10 Die bestehenden Gassenräume zwischen den Häusern müssen erhalten bleiben.
- 11 Für Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber andern Zonen gelten die Abstandsvorschriften der Nachbarzone.
- 12 Zur Förderung und zur Klärung der Gestaltungsabsichten und Möglichkeiten der Dorfkernzone wird nebst diesen Reglementsbestimmungen ein Zonenplan für den Dorfkern erlassen.

#### **Art. 68**

##### Ausnahmen

- 1 Die Baukommission ist berechtigt, bei besonderen Verhältnissen Ausnahmen von diesen Vorschriften zu gestatten, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und den Grundsätzen dieses Reglementes nicht widerspricht.
- 2 Dies gilt insbesondere für
- geringfügige Anpassungen an heute übliche Stockwerkshöhen oder Grundrissanordnungen;
  - geringfügige Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände, sofern damit eine bessere Lösung verbunden werden kann;
  - geringfügige Überschreitung der max. Gebäudehöhen unter Berücksichtigung eines Mehrlängenzuschlages auf den Grenzabstand im Verhältnis zur Überschreitung der max. Gebäudehöhe.

#### **Art. 69**

##### Bewilligungspflicht für Abbrüche und Veränderungen

- 1 Jeder Abbruch und jede Veränderung von geschützten Objekten in der Dorfkernzone ist bewilligungspflichtig.
- 2 Veränderungen dürfen erst vorgenommen werden, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für die Neugestaltung vorliegt.

#### **Art. 70**

##### Vorentscheid

- 1 Die Bewilligung für Abbrüche und Veränderungen kann als rekursfähiger Vorentscheid vor einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren angefordert werden.

- 2 Die Bewilligung hat Auflagen und Bedingungen zu enthalten, die die Ausführung dieser Bestimmungen gewährleisten.
- 3 Die Baukommission prüft im Rahmen dieser Bewilligung, welche Auflagen und Bedingungen an die Planung eines allfälligen Neubaus gestellt werden müssen.

#### **Art. 71**

Gutachten,  
Kosten

- 1 Die Baukommission kann zur Begutachtung von Bau- und Abbruchbewilligungen die Kantonale Kommission für Natur- und Heimatschutz und Denkmalpflege oder einen entsprechenden Fachmann beiziehen.
- 2 Die Kosten für den Beizug eines Fachmannes sind vom Gesuchsteller zu tragen.

#### **Art. 72**

Beiträge

Die Gemeinde kann für Massnahmen, die der Erhaltung des Ortsbildes dienen, Beiträge ausrichten.

#### **Art. 73**

b) Schutzbestimmungen;  
Schutzwürdige  
Bauten

Im Bereiche von Schutzobjekten ist jede Baubewilligung so mit Auflagen und Bedingungen gemäss den Bestimmungen zur Dorfkernzone auszustatten, dass folgende Schutzwirkungen gewährleistet sind:

- a) Die im Zonenplan für den Dorfkern als Kulturobjekte bezeichneten Bauten sollen in ihrem besonderen Wert als Ganzes erhalten und nur im Rahmen der Restaurierung der wertbestimmenden Teile baulich verändert werden.
- b) Die im Zonenplan für den Dorfkern als Ortsbildschutzobjekte bezeichneten Bauten sollen in ihrer Grundsubstanz wie Bauvolumen, Fassaden- und Dachgestaltung, typische Merkmale und Materialien erhalten oder wiederhergestellt werden. Sie dürfen unter diesen Bedingungen verändert, umgebaut, erneuert oder in eine Neubebauung einbezogen werden.
- c) Die im Zonenplan für den Dorfkern als massgebende Bauvolumen bezeichneten Bauten sollen in ihrer kubischen Erscheinung erhalten werden. Sie können unter Wahrung oder Verbesserung der räumlichen Anordnung verändert, umgebaut, erneuert oder in eine Neubebauung einbezogen werden.  
Ställe können zu Wohnhäusern umgebaut werden. Eine Erhöhung der bestehenden Ställe kann unter Beachtung der umliegenden Bauten von der Baukommission bewilligt werden.

**Art. 74**

Strassen, Gassen,  
Plätze

- 1 Die öffentlichen Strassen, Gassen und Plätze dürfen nicht überbaut und nur in ihren Grenzen verändert werden, wenn dies im öffentlichen Interesse steht, den Gestaltungsabsichten dienlich ist und den Charakter des Dorfkerns nicht verändert. Das Einvernehmen mit dem Träger der Strassenhoheit an der betreffenden Verkehrseinrichtung bleibt vorbehalten.
- 2 Die bestehende Pflasterung der Gotthardstrasse muss erhalten bleiben.

**Art. 75**

c) Allgemeine Bau-  
und Nutzungsvorschriften;  
Zonenplan für  
den Dorfkern

- 1 Der Zonenplan für den Dorfkern ist ein integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen und für die Grundeigentümer verbindlich.
- 2 Die Dorfkernzone wird in die Gestaltungszone A und B eingeteilt.

**Art. 76**

Gestaltungszone A

In der Gestaltungszone A dürfen Neubauten nur nach den Bauvorschriften für die Regelbauweise errichtet werden.

**Art. 77**

Gestaltungszone B

- 1 Bei Einzelbauten gelten die Vorschriften für die Regelbauweise.
- 2 Neubauten, die wesentlich von den bestehenden Bauten abweichen oder nicht nach der Regelbauweise errichtet werden können, sind gestattet, wenn sie nach einem einheitlichen, rechtsgültigen Quartiergestaltungsplan errichtet werden, der eine Eingliederung in den Dorfkern gewährleistet, dem Zonenplan für den Dorfkern nicht widerspricht und die Bedingungen für die Quartiergestaltungspläne einhält.

**Art. 78**

Quartiergestaltungspläne

- 1 Bauvorhaben, die den Rahmen der Regelbauweise sprengen oder mehr als 1'500 m<sup>2</sup> Grundfläche beanspruchen, dürfen nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen gemäss Abschnitt G dieser Bau- und Zonenordnung errichtet werden.
- 2 An die Quartiergestaltungspläne werden folgende Bedingungen gestellt:
  - Die Richtplanung der Dorfkernzone muss berücksichtigt werden;
  - keine Beeinträchtigung des Ortsbildes;
  - Schaffung von freien Plätzen und Gassen (max. 1/3 der Grundstücksfläche überbaubar);
  - Beachtung der Schutzwürdigkeit einer Baute gemäss Art. 73;
  - Schaffung von vermehrten Parkplätzen (öffentliche und private Parkplätze).

**Art. 79**

- Richtplan
- 1 Für die Beurteilung der Quartiergestaltungspläne und Bauprojekte sowie anderer Massnahmen im Dorfkern kann sich die Baukommission an einen Richtplan halten.
  - 2 Der Richtplan enthält Angaben über gewünschte Lage und Ausmass der Bauten, Aussenräume und Verkehrsflächen; er ist periodisch auf den neuesten Stand zu bringen.

**Art. 80**

- Parkierung
- 1 Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach Art. 59.
  - 2 An der Gotthardstrasse dürfen keine oberirdischen Garagenausfahrten errichtet werden.
  - 3 Innerhalb des Parkierungsperimeters gemäss Zonenplan für den Dorfkern ist die Errichtung von weiteren Abstellplätzen nicht erwünscht. Die erforderlichen Plätze sind ausserhalb des Perimeters zu realisieren, oder es ist eine entsprechende Abfindungssumme gemäss Art. 59 Abs. 10 zu bezahlen.
  - 4 Die Baukommission kann gegen Entschädigung die Schaffung von zusätzlichen Abstellflächen ausserhalb des Perimeters vorschreiben.

**Art. 81**

- d) Bauvorschriften für die Regelausbauweise;  
Grenzabstand
- Der Grenzabstand beträgt 3.00 m. Er kann mit Zustimmung des Nachbarn und unter Wahrung der vorgeschriebenen Gebäudeabstände auf 1.50 m verringert werden.

**Art. 82**

- Gebäudeabstände
- 1 Der Gebäudeabstand beträgt 6.00 m.
  - 2 Er kann auf zwei Gebäudeseiten bis auf 3.00 m verringert werden, sofern die Gebäudeabstände auf den beiden anderen Seiten um denselben Betrag erhöht werden.
  - 3 Der Gebäudeabstand wird in der Regel von zwei Grundstücken hälftig getragen.
  - 4 Werden die feuerpolizeilichen Gebäudeabstände unterschritten, so sind die kantonalen Feuerschutzbestimmungen einzuhalten.

**Art. 83**

- Geschosszahl
- 1 Die zulässige Geschosszahl beträgt an der Gotthardstrasse und an der Kirchgasse bis zu einer Tiefe von 16.00 m drei Vollgeschosse, wobei der Erdgeschossfussboden höchstens 0.30 m über dem Strassenniveau liegen darf.
  - 2 An den übrigen Orten sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei der Erdgeschossfussboden höchstens 1.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen darf.

**Art. 84**

- Gebäudehöhe
- Die Gebäudehöhe, gemessen vom Strassenniveau oder vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zur Schnittlinie Fassade-Dachfläche darf max. 8.50 m bei dreigeschossigen und 7.00 m bei zweigeschossigen Bauten betragen.

**Art. 85**

- Gebäuelänge
- 1 Die Giebelseite eines Gebäudes darf 13.00 m Länge nicht überschreiten.
  - 2 Die Traufseite eines Gebäudes darf max. 16.00 m und von zusammengebauten Gebäuden max. 24.00 m betragen.

**Art. 86**

- Gebäudeform
- 1 Als Grundrissform sind in der Regel einfache rechteckige Gebäudeformen zu wählen.
  - 2 Fassadenvorsprünge wie Balkone, Aussentreppen und Vorbauten sind bis zu max. 1.00 m über den Grenzabstand hinaus gestattet, wenn sie den Durchgang der Gassen nicht stören und höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen.

**Art. 87**

- Dach
- 1 An Hauptbauten sind nur Giebeldächer gestattet.
  - 2 Die Giebelfront soll in der Regel zur Strasse gerichtet sein.
  - 3 Die Dachneigung soll in der Regel zwischen 25° und 45° alter Teilung liegen.
  - 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte können bei guter architektonischer Gestaltung bewilligt werden. Sie dürfen zusammen 1/4 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.
  - 5 Vereinzelt Dachflächenfenster mit einem Rahmenlichtmass von je max. 0.60 m<sup>2</sup> sind zulässig. Sie dürfen nicht störend wirken.
  - 6 Die Farbe des Bedachungsmaterials sollte in der Regel grau bis schwarz sein.

**Art. 88**

Fassade

- 1 Die Fassaden sind gemäss den ortsüblichen Materialien zu konstruieren. Die Farbgebung unterliegt der Bewilligung der Baukommission.
- 2 Asymmetrische Fensteranordnungen sind vorzuziehen. Die Fenster sollen zweiflügelig sein und nach Möglichkeit zusammengefasst werden; die Flügelbreiten der Fenster dürfen höchstens 70 cm betragen und sollen einheitlich sein.
- 3 Das Erdgeschoss muss massiv gebaut werden. Es darf von der Fassade zurückversetzt werden. Tür- und Fensteröffnungen dürfen höchstens 2/3 der Fassadenlänge betragen.
- 4 An der Gotthardstrasse, an der Kirchgasse und an der hinteren Kirchgasse sind keine Balkone und Fassadenvorsprünge gestattet. An den übrigen Orten sind Balkone und Fassadenvorsprünge in Leichtbauweise zu erstellen.

**Kernzone****Art. 89**

Kernzone

- 1 Die Kernzone ist vorwiegend für Geschäfts-, Hotel- und Wohnbauten bestimmt.
- 2 Bauten für gewerbliche und touristische Zwecke sind zulässig, wenn sie ihrer Art nach mit den Besonderheiten einer Kernzone vereinbar und von ihnen keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Die bauliche Gestaltung darf den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigen.
- 3 Entlang der Gotthardstrasse sind die Erdgeschosse gewerblicher, vorab publikumsintensiver Nutzung vorbehalten. Auf die Gotthardstrasse orientierte Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.
- 4 Industrielle Bauten und Betriebe sind nicht gestattet.
- 5 Die touristischen Nutzungen, wie namentlich Hotels- und Gastbetriebe sollen erhalten und gefördert werden.
- 6 Zur Förderung der Kernzone muss ein Quartiergestaltungsplan erstellt werden. Die Kosten gehen einstweilen zulasten der Gemeinde, sind jedoch bei Erteilung einer Baubewilligung der Gemeinde anteilmässig zurückzuerstatten.
- 7 Der Gewerbebonus dient zur Förderung und Erhaltung des Gewerbeanteils in der Kernzone. Der Gewerbebonus kann beansprucht werden, wenn mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden. Der Gewerbebonus beträgt 0.05 bei einem Gewerbeanteil von mind. 10 % und erhöht sich linear bis max. 0.20 bei einem Gewerbeanteil von 30 % und grösser.

## II. WOHNZONEN

### Art. 90

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Wohnzonen<br>W2a, W2b,<br>W3 und W4 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Wohnzonen W2a, W2b, W3 und W4 sind für Wohnbauten bestimmt.</li> <li>2 Nichtstörende Läden, Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig.</li> <li>3 Terrassenhäuser unterliegen nicht den Bestimmungen über die Beschränkung der Geschoszahl. Mit Ausnahme von Brüstungen darf bei Terrassenhäusern kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8.00 m über dem gewachsenen Boden verläuft. Bei ungleichmässig geneigtem Terrain wird vom neu gestalteten Boden aus gemessen.</li> <li>4 In der Zone W2a Rüti gelten folgende zusätzliche Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrassenhäuser sind nicht zulässig.</li> <li>• Für die architektonische Gestaltung gelten erhöhte Anforderungen im Sinne von Art. 60 Abs. 2 (BZO).</li> <li>• Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Freihaltezone ist im Bereich von Parzelle KTN 30 ein Sommerzugang offen zu halten.</li> <li>• Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der entsprechende Parkplatznachweis zu erbringen.</li> <li>• Die Fussgängererschliessung „unterer Wiler“ bis „Soldatenstube“ ist in einer Breite von ca. 2.0 m auszuführen.</li> <li>• Das Erstellen der Bauzufahren ist Sache der Grundeigentümer</li> </ul> </li> <li>5 In der Zone W2a kann zur Wahrung der Aussichtslogen in der angrenzenden Freihaltezone eine Höhenbeschränkung auferlegt werden.</li> </ol> |
|-------------------------------------|--|

## III. GEMISCHTE ZONEN

### Art. 91

- |  |  |
|--|--|
| Wohn- und<br>Gewerbezon<br>WG2 und WG3 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Wohn- und Gewerbezon sind für Wohnbauten und Wohn- und Gewerbebauten bis zu drei Vollgeschossen bestimmt.</li> <li>2 Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.</li> <li>3 Industrielle Bauten und Betriebe sind nicht gestattet.</li> <li>4 Der Gewerbebonus dient zur Förderung und Erhaltung des Gewerbeanteils in der Wohn- und Gewerbezon. Der Gewerbebonus kann beansprucht werden, wenn mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden. Der Gewerbebonus beträgt 0.05 bei einem Gewerbeanteil von mind. 10 % und erhöht sich linear bis max. 0.20 bei einem Gewerbeanteil von 30 % und grösser.</li> </ol> |
|--|--|

### Art. 91a

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| Tourismuzonen<br>A, B, C und D | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Tourismuzonen A, B, C und D sind für Bauten und Anlagen für touristische Zwecke inklusive Verkehrs-, Parkierungs- und Golfanlagen bestimmt. Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich den Vorgaben hinsichtlich der Abwehr von Naturgefahren unterzuordnen. Die Interessen des Ortsbildschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.</li> </ol> |
|--------------------------------|---|

- 2 In den einzelnen Tourismuszonen sind namentlich folgende Bauten zugelassen:
  - a) Tourismuszone A (TA): Wohngebäude (Chalets)
  - b) Tourismuszone B (TB): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen
  - c) Tourismuszone C (TC): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen
  - d) Tourismuszone D (TD): Sport-, Freizeitbauten und Anlagen, Dienstleistungen, Hotels, Restaurants, Wohnungen.
  
- 3 Mit der Überbauung der Tourismuszone A kann erst begonnen werden, wenn die integrale Realisierung des Tourismusresorts sichergestellt ist. Zur integralen Realisierung des Tourismusresorts gehören namentlich folgende wesentliche Bestandteile:
  - a) zwei Hotels
  - b) Sportanlagen in der Tourismuszone D (öffentliches Hallenbad u.a.)
  - c) Ersatz der Parkplätze, die aufgehoben werden
  - d) Verbindungen der Tourismuszonen B, C und D mit dem Bahnhof

Die notwendigen Sicherheiten für die integrale Realisierung des Tourismusresorts sind im Rahmen der Quartiergestaltungsplanungen von der Bauherrschaft aufzuzeigen.

- 4 Es besteht Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP). Quartiergestaltungspläne werden durch die Bauherrschaft jeweils im Rahmen eines besonderen Verfahrens (Präqualifikation) erarbeitet. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Bauherrschaft, Kantons- und Gemeindevertretung, neutralen Fachexperten und einer Vertretung der Umwelt- und Heimatschutzorganisationen. In den Quartiergestaltungsplänen sind insbesondere zu regeln, respektive aufzuzeigen:
  - a) Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche
  - b) die generelle Gestaltung der Bauten
  - c) die Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und das Beleuchtungskonzept
  - d) die Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie die Verbindung zum Dorf und zu den Transportanlagen (Eisenbahn und Skilifte)
  - e) die Erschliessung der Zone westlich der Reuss mit einer neuen, lawinensicheren Brücke nördlich der bestehenden Brücke
  - f) eine nach bauökologischen Gesichtspunkten und aktuellen Energiestandards vorgesehene Bebauung
  - g) öffentliches Rad-, Fuss-, Wanderweg- und Loipenkonzept
  - h) Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren
  - i) Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
  - j) Massnahmen zum Schutz der Umwelt
  - k) die vorgesehene Etappierung

- 5 Der Quartiergestaltungsplan für die Tourismuszone TA Unterbäz hat nachzuweisen, dass die geplante Überbauung erhöhten Ansprüchen
- a) an die Siedlungsplanung,
  - b) an den Landschaftsschutz und
  - c) an die architektonische Qualität genügt.

Der Quartiergestaltungsplan für die Tourismuszone TA Unterbäz enthält Angaben über die gesamthafte Etappierung des Tourismusresorts. Dieser Etappierungsplan enthält die Begründung für den Bedarf der Tourismuszone TA Unterbäz als Teil des gesamten Tourismusresorts gemäss Masterplan, der dem Richtplan zugrunde liegt.

#### IV. ARBEITSPLATZZONEN

##### Art. 92

- |             |  |
|-------------|--|
| Gewerbezone | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.</li> <li>2 Bürobauten sind gestattet.</li> <li>3 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für das betrieblich an den Standort gebundene Personal erstellt werden.</li> <li>4 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.</li> </ol> |
|-------------|--|

#### V. ÖFFENTLICHE ZONEN

##### Art. 93

- |   |   |
|---|---|
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist Projektierungszone für bestimmte öffentliche Werke, in denen generell der Bau öffentlicher Werke vorgesehen ist. In dieser Zone können auch andere Bauten zugelassen werden, wenn sie die Planung und Realisierung der öffentlichen Werke nicht behindern.</li> <li>2 Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone. Im übrigen werden die Bauvorschriften von der Baukommission unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.</li> </ol> |
|---|---|

## B) WEITERE ZONEN UND GEBIETE

### Art. 94

- Militärzone M
- 1 Die Militärzone ist für militärische Bauten, Anlagen und Übungsplätze sowie zivile öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
  - 2 Die Verwendung der Zone und allfällige Überbauungen müssen im Rahmen eines Gesamtplanes geregelt werden.

### Art. 95

- Intensiverholungszone Sommercamping IEC
- 1 Die Intensiverholungszone Sommercamping bezweckt den Betrieb eines öffentlichen Sommercampingplatzes. Gestattet sind das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten während der Sommersaison sowie die Erstellung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen für den Campingbetrieb.
  - 2 Die gesamte Platzfläche muss für kurzfristig aufgestellte Zelte und Wohnwagen freigehalten werden. Das Aufstellen von Dauercamping-Einrichtungen ist untersagt.
  - 3 Kantonale Vorschriften sowie darauf erteilte Betriebsbewilligungen bleiben vorbehalten.

### Art. 95a

- Intensiverholungszone Golf IG
- 1 Die Intensiverholungszone Golf dient dem Golfsport. Sie ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes bestimmt. Vorhandene landschaftstypische Elemente und Naturobjekte sind zu berücksichtigen. Sämtliche Anlagen haben sich den Vorgaben hinsichtlich der Abwehr von Naturgefahren unterzuordnen.
  - 2 Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Rahmen des betrieblichen Bedarfs für den Golfplatz, namentlich:
    - a) Golfplatz mit 18 Löchern
    - b) Driving Range
    - c) Clubhaus, Restaurationsbetrieb inkl. Parkieranlagen und Zufahrtsstrassen
    - d) Bauten und Anlagen, die zum Betrieb, zum Unterhalt und zur Pflege des Golfplatzes erforderlich sind.
 Zudem ist die landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Für diese gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
  - 3 Mit dem Bau des Golfplatzes kann erst begonnen werden, wenn die integrale Realisierung des Tourismusresorts sichergestellt ist. Zur integralen Realisierung des Tourismusresorts gehören namentlich folgende wesentliche Bestandteile:
    - a) zwei Hotels
    - b) Sportanlagen in der Tourismuszone D (öffentliches Hallenbad u.a.)
    - c) Ersatz der Parkplätze, die aufgehoben werden
    - d) Verbindungen der Tourismuszonen B, C und D mit dem Bahnhof
 Die notwendigen Sicherheiten sind im Rahmen der Quartiergestaltungsplanungen von der Bauherrschaft aufzuzeigen.

- 4 Es besteht Quartiergestaltungspflicht (QGP). Quartiergestaltungspläne werden durch die Bauherrschaft jeweils im Rahmen eines besonderen Verfahrens (Präqualifikation) erarbeitet. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Bauherrschaft, Kantons- und Gemeindevertretung neutralen Fachexperten und einer Vertretung der Umwelt- und Heimatschutzorganisationen. Im Quartiergestaltungsplan ist die Einhaltung der „Drei Drittel Regel“ nachzuweisen:
- a) Maximal ein Drittel der Gesamtfläche kann für Intensivrasen (Greens, Abschläge, Fairways) und Bauten (Gebäude, Strassen, Bunker) genutzt werden.
  - b) Maximal ein Drittel der Gesamtfläche ist für Roughs (d.h. extensive Wiesen und/oder Sträucher, jedoch keine halbintensiv-Rasen) vorzusehen.
  - c) Mindestens ein Drittel ist für naturnahe Zonen und Biotope zu reservieren.
- 5 Im Quartiergestaltungsplan sind zudem zu regeln, respektive aufzuzeigen:
- a) Diejenigen Flächen, die für den Naturschutz reserviert werden und in einem nächsten Nutzungsplanverfahren als Naturschutzzone festgesetzt werden.
  - b) Die Bereiche für den Golfsport, die vorgesehenen und erforderlichen Terrainveränderungen.
  - c) Diejenigen Flächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.
  - d) die Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren
  - e) die generelle Gestaltung der Bauten
  - f) die Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume (Landschaftsgestaltung, Strassen, Rad-, Fuss- und Wanderwege, Loipen, Bepflanzungskonzept, Beleuchtungskonzept)
  - g) die Sicherstellung der Erschliessung, Ver- und Entsorgung (Strassen- und Wege, Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers).
- 6 Bei Aufgabe der Golfnutzung ist der Golfplatz innert 5 Jahren rückzubauen, insbesondere die Intensiv-Golfnutzungs-Flächen, Hochbauten und nicht mehr benötigten Infrastrukturanlagen. Die Intensiverholungszone Golf wird in diesem Fall automatisch aufgehoben und das Gebiet fällt der Landwirtschaftszone zu.

#### **Art. 96**

Zone für Sport- und Erholungsanlagen  
SPE

- 1 Die Zone für Sport- und Erholungsanlagen ist für Flächen bestimmt, die vorwiegend der Erholung und dem Sport dienen.
- 2 Es sind nur Hochbauten, die für den Sport- und Erholungszweck der betreffenden Anlage erforderlich sind, sowie Nebenanlagen wie Restaurant, Kiosk etc. zulässig. Entsprechend ihrer Lage und Umgebung haben Bauten erhöhte Gestaltungsanforderungen zu erfüllen und sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

**Art. 97**

Zone für Bahn- und Parkierungsanlagen ZSP

- 1 In der Zone für Bahn- und Parkierungsanlagen sind Bauten und Anlagen von Bahnen und für die Parkierung von Motorfahrzeugen sowie die dafür erforderlichen Aussenanlagen gestattet. Bauten und Anlagen für Gewerbe- und Dienstleistungen können bewilligt werden.
- 2 In der Zone für Bahn- und Parkierungsanlagen „Gemsstockbahn“ ist zusätzlich das Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen während der Sommersaison sowie die Erstellung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen für den Campingbetrieb gestattet. Nicht zulässig ist das Aufstellen von Dauercamping-Einrichtungen. Der Betrieb hat sich nach der Campingverordnung (RB 70.2331) zu richten.
- 3 Die bestehenden Parkplätze ohne Oberflächenversiegelung sind dauernd in der bisherigen Art zu erhalten.

**Art. 97a**

Bahnhofzone BZ

- 1 Die Bahnhofzone bildet die städtebauliche Schnittstelle zwischen dem Tourismusresort, den Bahn- und Transportanlagen und dem heutigen Dorf Andermatt.
- 2 Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Bahnen der Matterhorn Gotthard Bahn, den Sportbahnen sowie Dienstleistungen, gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen, Parkierungsanlagen und dergleichen.
- 3 Es besteht Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP). Quartiergestaltungspläne werden durch die Bauherrschaft jeweils im Rahmen eines besonderen Verfahrens (Präqualifikation) erarbeitet. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Bauherrschaft, Kantons- und Gemeindevertretung, neutralen Fachexperten und einer Vertretung der Umwelt- und Heimatschutzorganisationen. In den Quartiergestaltungsplänen sind insbesondere zu regeln, respektive aufzuzeigen:
  - a) Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche
  - b) die generelle Gestaltung der Bauten
  - c) die Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Plätze, Rad- / Fuss- und Wanderwege, Bepflanzungskonzept, Beleuchtungskonzept)
  - d) Erschliessungs- und Parkierungsanlagen
  - e) Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
  - f) die Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren

## Art. 98

Grundmasse 1 In den Zonen gelten folgende Grundmasse:

Zone	zulässige Vollgeschosszahl	max. Gebäudehöhe (m)	max. Firsthöhe (m)	AZ	AZ-Bonus für Gewerbe und Tourismus	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab (m)	max. Grenzabstand (m)
						gross (m)	klein (m)		
D						(siehe Bestimmungen zur Dorfkerzone D)			
K	4	13.50	19.00	0.85	0.20	10.50	5.50	20.00	11.00
W2a	2	6.50	11.00	0.40	-	6.50	3.50	15.00	9.00
W2b	2	6.50	11.00	0.45	-	8.50	4.50	15.00	9.00
W3	3	9.50	14.00	0.65	-	8.50	4.50	18.00	11.00
W4	4	13.50	19.00	0.85	-	8.50	4.50	20.00	11.00
WG2	2	6.50	11.00	0.45	0.20	8.50	4.50	15.00	9.00
WG3	3	10.50	15.00	0.65	0.20	8.50	4.50	18.00	11.00
TA	2	7.00	11.50	-	-	6.50	3.50	30.00	11.00
TB	5	22.00	27.00	-	-	8.50	4.50	-	-
TC	6	29.00	34.00	-	-	8.50	4.50	-	-
TD	-	25.00	25.00	-	-	-	-	-	-
BZ	3	18.00	18.00	-	-	-	4.50	-	-
G	2	6.50	11.00	0.50	-	4.50	4.50	-	-
F	-	-	-	-	-	*	*	-	-
OEB/A	-	-	-	-	-	*	*	-	-
M	4	13.50	19.00	1.00	-	*	*	-	-
IEC	-	-	-	-	-	*	*	-	-
IG	2	7.00	11.50	-	-	6.50	3.50	-	-
SPE	-	-	-	-	-	*	*	-	-
ZBP	-	-	-	-	-	*	*	-	-

\* zu angrenzenden Zonen sind die entsprechenden Grenzabstände einzuhalten

## C) ERSTWOHNUNGSANTEIL

### Art. 98a

- Zweck
- 1 Der EWA bezweckt, im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und einer geordneten nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde Andermatt einen minimalen Erstwohnungsanteil (EWA) festzusetzen.

### Art. 98b

- Geltungsbereich
- 1 Die Vorschriften zur Regelung des Erstwohnungsanteils gelten für folgende Bauzonen: Dorfkerzone (Erhaltung) D, Kernzone K, Wohnzonen W2A, W2B, W3 und W4, Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3, Gewerbezone G.

### Art. 98c

- Begriffe
- 1 Als Erstwohnung im Sinne dieser Vorschriften sind folgende Wohneinheiten anrechenbar:
    - a) Wohneinheiten, die von Personen mit steuerrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde Andermatt bewohnt werden;
    - b) Wohneinheiten, die von Personen ohne steuerrechtlichen Wohnsitz in Andermatt bewohnt werden, sofern diese Personen sich in Andermatt zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken aufhalten. In Zweifelsfällen haben diese Personen das mit einer Aufenthaltsbewilligung, einem entsprechenden Arbeitsvertrag oder auf andere geeignete Weise nachzuweisen. Zu dieser Gruppe Wohneinheiten gehören insbesondere Personalwohnungen, Personalwohnräume und dergleichen;
    - c) Den Wohneinheiten gleichgestellt sind gewerblich und dienstleistungsmässig genutzte Räumlichkeiten, wie Hotels, Gruppenunterkünfte, Zimmervermietungen, Büros, Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsräume und dergleichen. Dabei wird eine Fläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> dieser Nutzung als Wohneinheit angerechnet.
  - 2 Alle übrigen Wohneinheiten gelten als Zweitwohnungen, insbesondere auch solche, die zu Hotelbetrieben gehören (Aparthotels). Dabei ist es unerheblich, ob derjenige, der die Zweitwohnung nutzt, Eigentümer oder Mieter ist, ob die Wohneinheit möbliert oder unmöbliert ist oder ob sie bloss vorübergehend oder dauernd vermietet wird.

### Art. 98d

- Minimaler Erstwohnungsanteil
- 1 *Es gelten folgende minimale Erstwohnungsanteile:*
    - a) *50% in allen betroffenen Bauzonen südlich der Bahnlinie der Matterhorn Gotthard Bahn, ausgenommen der Bereich „Oberer Wiler“ (Kat.Nr. 507, 508, 510, 578, 579 und 580).*
    - b) *30% in allen betroffenen Bauzonen nördlich der Bahnlinie der Matterhorn Gotthard Bahn, zusätzlich der Bereich „Oberer Wiler“ (Kat.Nr. 507, 508, 510, 578, 579 und 580).*

- 2 Mindestens die Hälfte der für den Erstwohnungsanteil pro Gebäude anrechenbaren Wohneinheiten müssen eine Bruttogeschossfläche von mindestens 90 m<sup>2</sup> aufzuweisen.

#### **Art. 98e**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| Besondere Fälle  | 1 | Werden bestehende Wohneinheiten umgebaut, ausgebaut, erweitert oder umgenutzt, gelten die Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil nur, wenn die neu erstellte Wohnfläche mehr als 25% der bestehenden beträgt und mindestens 90 m <sup>2</sup> misst. |
| a) Um-, Aus-, Anbauten bestehender Wohneinheiten und deren Nutzung | 2 | Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die gesamte Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen.   |

#### **Art. 98f**

- |                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| b) Mehrere Bauten, mehrere Parzellen | 1 | Werden auf einer Parzelle mehrere Bauten erstellt, kann der Erstwohnungsanteil in einem einzigen Gebäude zusammengefasst oder in einzelnen Bauten realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt.   |
|                                      | 2 | Unmittelbar aneinander angrenzende Parzellen können bei Neubauten zur Errechnung des Erstwohnungsanteils zusammengefasst und es können die vorgeschriebenen Minimalanteile aller Grundstücke auf nur einer Parzelle realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt. |

#### **Art. 98g**

- |           |   |   |
|-----------|---|---|
| Ausnahmen | 1 | Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungsanteilverpflichtung für die Eigentümer infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baukommission die Benutzung der betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten.   |
|           | 2 | In besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen, gesundheitlichen oder ähnlichen Gründen, kann die Baukommission die Benutzung der betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten.  |
|           | 3 | Stirbt ein Eigentümer einer Erstwohnung und wurde diese von ihm als ständiger Wohnsitz benutzt, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen.   |
|           | 4 | Die Vermietung von Erstwohnungen als Zweitwohnungen ist in begründeten Fällen zulässig, jedoch bewilligungspflichtig. Die Baukommission erteilt die Bewilligung für eine maximale Dauer von drei Jahren, sofern der Gesuchsteller nachweist, dass eine Vermietung als Zweitwohnung vorübergehend unumgänglich ist. Er hat mit entsprechenden Belegen nachzuweisen, dass die Wohnung trotz ernsthafter Bemühungen als Erstwohnung zu ortsüblichen Bedingungen weder vermietet noch verkauft werden konnte. |

- 5 Die dreijährige Frist gemäss Absatz 1, 2 und 4 ist erneuerbar, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung noch erfüllt sind. Werden während der Bewilligungsdauer die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, wird die Bewilligung entzogen.
- 6 Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Ausnahmebewilligung.

#### **Art. 98h**

##### Verfahren

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erstwohnungen in den Baugesuchsplänen als solche zu kennzeichnen.
- 2 Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicher zu stellen. Dieselbe Regelung findet bei Ausnahmen Anwendung.
- 3 Die Auflage ist nach Rechtskraft der Baubewilligung von der Baukommission auf Kosten des Gesuchstellers beim Grundbuchamt zur Anmerkung anzumelden.

#### **Art. 98i**

##### Kontrolle

- 1 Die Gemeinde führt ein öffentliches Register, aus dem der Wohnungseigentümer und der Wohnungsbenützer der Erstwohnungen hervorgeht.
- 2 Die Erstwohnungseigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Angaben zu erteilen.
- 3 Die Gemeinde erstellt über die Entwicklung des Erst- und Zweitwohnungsanteils periodisch einen Bericht.
- 4 Die Baukommission führt über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch. Sie kann dazu auf die Daten der Einwohnerkontrolle zurückgreifen.

#### **Art. 98k**

##### Besitzstandsgarantie

- 1 Die Vorschriften zur Regelung des Erstwohnungsanteils gelten nicht für Wohneinheiten, die vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmungen bewilligt worden sind.
- 2 Um-, Aus- oder Anbauten solcher Wohneinheiten sowie deren Umnutzung unterliegen dagegen den Bestimmungen über den EWA.

## D) LANDWIRTSCHAFTSZONEN

### Art. 99

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Landwirtschaftszone L | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Landwirtschaftszone ist für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung bestimmt.</li> <li>2 Das gilt insbesondere für Bauten und Anlagen <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Land- und Alpwirtschaft;</li> <li>• des gewerblichen Gartenbaus, soweit dieser auf dem natürlich gewachsenen Boden produziert;</li> <li>• von Zucht- und Mastbetrieben, sofern sie als ergänzende Betriebszweige von Landwirtschaftsbetrieben gelten, als selbständige Betriebe nur, wenn ihre Futterbasis überwiegend auf eigener landwirtschaftlicher Produktion beruht.</li> </ul> </li> <li>3 Bauten und Anlagen die nicht der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung dienen richten sich nach Art. 24 RPG.</li> </ol> |
|-----------------------|--|

### Art. 100

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Übriges Gemeindegebiet<br>ÜG | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst Land, das keiner speziellen Nutzung zugeordnet ist, sowie die Flächen von Verkehrsanlagen.</li> <li>2 Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen Rechts, insbesondere Art. 24 RPG.</li> </ol> |
|------------------------------|---|

### Art. 101

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Reservegebiet<br>R | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Bezeichnung von Reservegebieten hat Richtplancharakter. Sie bedeutet, dass der Gemeinderat bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung (Art. 15 RPG) der Gemeindeversammlung eine Erweiterung der Bauzonen primär in Reservegebieten vorschlagen soll.</li> <li>2 Die im Zonenplan bezeichneten Reservegebiete stellen rechtlich übriges Gemeindegebiet im Sinne der Bauordnung dar.</li> <li>3 Die Umwandlung in eine Nutzungszone hat nach dem im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahren für den Erlass von Zonenplänen zu erfolgen. Ein Anspruch auf Umwandlung besteht nicht.</li> </ol> |
|--------------------|---|

## E) SCHUTZZONEN

### Art. 102

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Kommunale Naturschutzzone<br>KNS | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die im Zonenplan als kommunale Naturschutzzone bezeichneten Gebiete sind grundsätzlich zu erhalten bzw. in einen möglichst natürlichen Zustand zu überführen.</li> </ol> |
|----------------------------------|---|

- 2 Nutzungen, die diesem Zweck zuwiderlaufen, sind nicht zulässig.
- 3 Lässt sich eine Beeinträchtigung der kommunalen Naturschutzzone nicht vermeiden, so hat der Verursacher für den angemessenen Ersatz zu sorgen.
- 4 Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer oder durch besondere Verfügungen den Schutzzumfang und die Schutzmassnahmen im einzelnen.
- 5 Massnahmen die die Schutzzonen nachhaltig verändern sind bewilligungspflichtig. Bewilligungen der Gemeinde sind der Volkswirtschaftsdirektion mitzuteilen.

### **Art. 103**

Freihaltezone F

- 1 Die Freihaltezone ist eine Fläche, die der allgemeinen baulichen Nutzung entzogen ist, und zwar:
  - für Umgebungsschutz von Natur- und Heimatschutzobjekten;
  - zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes und zur Erhaltung von Aussichtslagen.
- 2 In dieser Zone dürfen neue Gebäude, Anlagen und Einfriedungen nur errichtet werden, wenn sie der Bewirtschaftung der Freiflächen selbst dienen und so ausgeführt werden, dass sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.

## **F) ÜBERLAGERENDE ZONEN UND OBJEKTE**

### **I. STREUBAUWEISE VON ABWANDERUNG BETROFFEN**

#### **Art. 104**

Landschaft mit schutzwürdigen Bauten und Anlagen

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Landschaften kann für schutzwürdige Bauten und Anlagen die Änderung der Nutzung bestehender Gebäude unter Anwendung von Art. 24 Abs. 2 RPV (siehe Anhang) bewilligt werden. Die Gemeinde kann zusammen mit den Grundeigentümern ein Inventar der nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung benötigten Bauten erstellen.
- 2 Die Voraussetzung für diese Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen richten sich nach Art. 24 RPV (siehe Anhang).

#### **Art. 105**

Kommunale Landschaftsschutzzone KLS

- 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; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist in diesem Rahmen gewährleistet.

- 2 Den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Wälder, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe, Feldgehölze, Natursteinmauern, usw. sind in ihrem Bestand zu erhalten. Veränderungen von Geländeformen, Bachläufen und anderen markanten landschaftsprägenden Elementen sind nur mit Zustimmung der Baukommission gestattet. Lässt sich eine Beeinträchtigung der Landschaftsschutzzone nicht vermeiden, so hat der Verursacher für den angemessenen Ersatz zu sorgen.
- 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 Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

#### **Art. 106**

Schutzperimeter  
Dorfkern

Innerhalb des Schutzperimeters wie er auf dem Zonenplan für den Dorf- kern aufgezeigt ist, sind Bauten, Anlagen und Freiräume so zu gestalten, dass die Schutzwürdigkeit des Dorfkerns nicht beeinträchtigt wird.

#### **Art. 107**

Zone für  
Skipisten

- 1 Die Zone für Skipisten ist anderen Nutzungen überlagert.
- 2 In dieser Zone dürfen keine Nutzungen oder Massnahmen vorgenommen werden, die die Ausübung des Wintersportes (Skisport) in der Wintersaison behindern oder verunmöglichen. Insbesondere untersagt sind jegliche Art von Bauten, Anlagen, Ablagerungen, Terrainveränderungen und Abgrabungen, die dem Zweck der Zone widersprechen. Im Winter sind Einfriedungen zu entfernen.

#### **Art. 108**

Abbauzone

- 1 Die Abbauzone wird anderen Nutzungszonen überlagert. Sie ist für den Materialabbau, die Zwischenlagerung und die Materialaufbereitung bestimmt.
- 2 Nach Abschluss des Abbaus sind die Flächen aufgrund eines Gesamtkonzeptes zu rekultivieren.
- 3 Hochbauten sind nur befristet zulässig, wenn sie dem Zweck der Zone dienen. Nicht mehr zweckgebundene Hochbauten sind zu entfernen.
- 4 Vorbehalten bleiben die erforderlichen Bewilligungen der zuständigen kantonalen Instanzen sowie die kommunalen Baubewilligungen durch die Baukommission für Bauten und Infrastrukturanlagen.

## II. GEFAHRENZONEN

### Art. 109

- |               |   |
|---------------|---|
| Gefahrenzonen | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 In den durch Lawinen, Rufen und Wildwasser oder ähnlichen Naturereignissen gefährdeten Gebieten sind den Nutzungszonen überlagernd Gefahrenzonen ausgeschieden.</li> <li>2 In der Gefahrenzone "rot" sind für den Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmte Bauten nicht zulässig. Es besteht ein Bauverbot für derartige Objekte.</li> <li>3 In der Gefahrenzone "blau" sind für den Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmte Bauten nur mit baulichen Auflagen, welche die Sicherheit gewährleisten, zugelassen. In Zeiten erhöhter Gefahr sind organisatorische Massnahmen (Alarmierung evt. Evakuation) zu ergreifen.</li> <li>4 In der Gefahrenzone "gelb" sind in Zeiten erhöhter Gefahr organisatorische Massnahmen (Alarmierung evt. Evakuation) zu ergreifen.</li> <li>5 Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone "rot" und "blau" sind den zuständigen kantonalen Instanzen zur Stellungnahme zu unterbreiten.</li> </ol> |
|---------------|---|

### Art. 109a

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Gewässerraumzone<br>GRZ | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gewässerraumzone (GRZ) dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Förderung der Biodiversität. Die Gewässerraumzone umfasst den Wasserkörper, die Uferböschungen und die daran anschliessenden Uferbereiche.</li> <li>2 Die GRZ ist als Grundnutungszone und teilweise auch als überlagernde Zone festgesetzt. Wird eine Bauzone von der GRZ überlagert, so kann die überlagerte Parzellenfläche in der Bauzone weiterhin für die Ausnützung angerechnet werden.</li> <li>3 Innerhalb der GRZ sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert und teilweise geändert werden. Ersatzbauten sind nicht zulässig.</li> <li>4 Gegenüber der GRZ müssen baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen 3 m Abstand (gemessen ab dem äussersten Gebäudeteil) einhalten. Ausnahmen können gewährt werden für Wege und unterirdische Leitungen. Vorbehalten bleibt der Gewässerabstand von 6 m gemäss Art. 21 Abs. 3 BauG, der in jedem Fall einzuhalten ist.</li> <li>5 Innerhalb der GRZ ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus Bäumen, Hecken, Hochstauden, Magerwiesen und Pionierpflanzen zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Ebenfalls sind Strukturelemente wie Trockensteinmauern, Lesesteinhaufen etc. zu erhalten.</li> <li>6 Der Gemeinderat kann im Einzelfall im Rahmen von vertraglichen Regelungen mit den Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen festlegen.</li> </ol> |
|-------------------------|--|

**Art. 110**

Kommunale  
Kulturobjekte

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Kulturobjekte sind schützenswert. Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügung das Schutzobjekt, das Schutzziel und die Schutzmassnahmen. Massnahmen, die das Schutzobjekt nachhaltig verändern, bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Der Gemeinderat hat die Bewilligung der Volkswirtschaftsdirektion mitzuteilen.
- 2 Bauten und Anlagen in der Umgebung von kommunalen Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

**Art. 111**

Kommunale  
Naturobjekte

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Naturobjekte sind schützenswert. Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügung das Schutzobjekt, das Schutzziel und die Schutzmassnahmen. Massnahmen, die das Schutzobjekt nachhaltig verändern, bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Der Gemeinderat hat die Bewilligung der Volkswirtschaftsdirektion mitzuteilen.
- 2 Bauten und Anlagen in der Umgebung von kommunalen Naturobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

## G. QUARTIERPLÄNE

### Art. 112

- Quartierplan
- 1 Mit dem Quartierplan kann für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise geordnet werden.
  - 2 Der Quartierplan regelt als Baulinien- und Parzellierungsplan die Erschliessung und die Bebaubarkeit. Dazu gehören mindestens die Parzellierung, die Strassen mit ihren Baulinien, Wege, Werkleitungen und Abstellflächen.

### Art. 113

- Quartiergestaltungsplan
- 1 Der Quartiergestaltungsplan bezweckt die wohnhygienisch, architektonisch und ortsgestalterisch gute Überbauung grösserer, zusammenhängender Areale von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Grundfläche resp. mindestens 1'500 m<sup>2</sup> Grundfläche in der Dorfkernzone.
  - 2 Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete sind quartiergestaltungsplanpflichtig. Sofern die Abgrenzung zweckmässig ist und die Minimalfläche gemäss Abs. 1 eingehalten wird, können für das bezeichnete Gebiet mehrere Quartiergestaltungspläne erlassen werden.
  - 3 Im Quartiergestaltungsplan wird zusätzlich zu den in Art. 111 Abs. 2 erwähnten Teilen des Quartierplanes
    - die Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Art und das Mass ihrer Nutzung,
    - die Grenz- und Gebäudeabstände,
    - die Grünflächen und Spielplätze,
 im Plan und eventuell im Modell festgelegt.
  - 4 Im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes kann die zuständige Gemeindebehörde gemeinsame Heizzentralen oder den Anschluss an Fernheizungen vorschreiben, soweit dies energetisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist.
  - 5 Die Gemeindebaubehörde kann für gute Überbauungen im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes von der Regelbauweise abweichende Vorschriften erlassen und einen AZ-Bonus bis max. 0.10 gewähren. Voraussetzung ist die Einhaltung von Abs. 6 und unter Beibehaltung des Nutzungszweckes.
  - 6 Für die Beurteilung von Quartiergestaltungsplänen kann sich die Baukommission auf ein neutrales Fachgutachten stützen, wobei folgende Gesichtspunkte speziell zu berücksichtigen sind:
    - Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
    - kubische Gliederung;
    - Lage, Zweckbestimmung und Umfang der Freiflächen;
    - Wohnhygiene der Wohnungen;
    - Lösung des externen und internen Verkehrs.
- Beurteilungsgrundlagen
- 7 Mit dem Gesuch für einen Quartiergestaltungsplan sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a) Angaben über das Grundstück:
  - nachgeführter Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einem von der zuständigen Behörde mit Richtigkeitsbescheinigung versehenen Originalauszug aus dem Plan für das Grundbuch;
  - Gesamtfläche sowie anrechenbare Landfläche;
  - Bezeichnung der Zone und Berechnung der erreichbaren Ausnützungsziffer;
- b) Angaben über die vorgesehene Nutzung und Gestaltung; Berechnung der Ausnützungsziffer.
- c) Angaben über die geplante Erschliessung und Umgebungsgestaltung.
- d) Erläuterungsbericht und Sonderbauvorschriften.
- e) Zusätzlich können weitere Angaben über die Art der Bebauung wie Schattendiagramme, Modelle usw. verlangt werden.

Sicherung

- 8 a) ein Quartiergestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken;
- b) der Quartiergestaltungsplan kann mit der Auflage verbunden werden, dass durch die Anmerkung im Grundbuch die dauernde Erhaltung der vorgesehenen Freiflächen als Grünanlagen, Kinderspielflächen, Gartenland oder dergleichen sichergestellt wird;
- c) vor der Bauausführung ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 12 - 14 des kant. BauG durchzuführen.

**Art. 114**

Anmerkung im Grundbuch

Die Quartierplan- bzw. Quartiergestaltungsplanverpflichtungen der einzelnen Grundstücke sind als öffentlich-rechtliche Beschränkung im Grundbuch anzumerken.

**Art. 115**

Grenzbereinigung und Landumlegung

Quartierplan und Quartiergestaltungsplan können Grenzbereinigungen und Landumlegungen vorschreiben.

**Art. 116**

Zuständigkeit

- 1 Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne werden durch die Baukommission erlassen.
- 2 Diese muss einen Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan erlassen, wenn die Mehrheit von Grundeigentümern, der zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Bodens gehört, es begehrt und wenn die Voraussetzungen nach Artikel 31 und 31a BauG und dieser Bau- und Zonenordnung erfüllt sind.
- 3 Die Baukommission kann für ein Quartier eine Planung nach Absatz 1 verfügen.

**Art. 117**

Verfahren

Der Erlass der Planungen nach Art. 112 und 113 erfolgt analog dem Baulinienverfahren; sie treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## H. KONTROLLE UND VERWALTUNGSZWANG

### Art. 118

- Baukontrolle
- 1 Die Kontrolle darüber, dass nur nach den Bauvorschriften und gemäss rechtsgültigen Baubewilligungen gebaut wird, übt die Baukommission aus.
  - 2 Dieselbe kann die einzelnen Kontrollaufgaben an einzelne ihrer Mitglieder übertragen. Der Gemeinderat kann der Baukommission auch Gemeindebeamte zur Verfügung stellen.

### Art. 119

- Ausführungspläne
- 1 Die Ausführung der Bauten hat genau nach den Plänen zu erfolgen, die der erteilten Bewilligung entsprechen.
  - 2 Änderungen während des Baues sind ohne Zustimmung der Baukommission nicht gestattet.
  - 3 Der Gesuchsteller sowie seine Beauftragten (Architekt, Bauunternehmer) und die ausführenden Unternehmer sind im Rahmen ihres Aufgabenbereiches 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. 120

- Archivierung der Akten
- Die rechtsgültigen Pläne und die wichtigen Baubewilligungsakten sind durch die Baukommission geordnet und gesichert zu archivieren.

### Art. 121

- Art der Kontrollen
- Die planmässige Ausführung ist durch Kontrollen zu gewährleisten, die je nach Vorhaben umfassen können:
1. Abnahme des Schnurgerüsts
  2. Abnahme des Wasseranschlusses und des Abwasseranschlusses
  3. Kontrolle nach Fertigstellung des Rohbaues
  4. Abnahme der Ein- und Ausfahrten in öffentliche Strassen und Plätze
  5. Endabnahme

### Art. 122

- Bauvorgang
- 1 Die Kontrolle hat sich auf die Sicherheit des Bauvorganges zu erstrecken (BauG Art. 23 Abs. 2 lit. d).
  - 2 Art. 32 Abs. 3 des Baugesetzes betr. Ausschluss der Haftung ist jedoch anwendbar.

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

#### **Art. 123**

Einstellungs-  
verfügung

- 1 Zuständig zum Erlass von Einstellungsverfügung ist in erster Linie die Baukommission, in dringlichen Fällen oder bei Nichthandeln der Baukommission auch das Gemeindepräsidium.
- 2 Gegen die Einstellungsverfügung kann der Entscheid des Gemeinderates angerufen werden. Der Weiterzug an den Gemeinderat hemmt die Wirkung der Einstellungsverfügung nicht.
- 3 Die öffentlich-rechtliche Einstellungsverfügung wird nicht berührt vom Ausgang eines zivilrechtlichen Status-quo-Verfahrens.

#### **Art. 124**

Wiederherstellung  
(BauG Art. 37)

- 1 Zuständig zum Erlass von Verfügungen auf Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes ist die Baukommission unter Vorbehalt des Weiterzuges an den Gemeinderat.
- 2 In der Verfügung ist anzuordnen, dass die Wiederherstellung auf Kosten des Pflichtigen von Amtes wegen erfolgen wird, falls sie binnen einer angemessenen, anzusetzenden Frist vom Pflichtigen nicht selbst durchgeführt wird.

#### **Art. 125**

Androhung  
gerichtlicher  
Strafe  
(BauG Art. 38)

- 1 Die Anordnungen nach Art. 121 und 122 können mit der Androhung verbunden werden, dass bei Nichtbefolgen gerichtliche Bestrafung nach Art. 292 des Schweiz. Strafgesetzbuches eintreten werde, wonach mit Haft oder Busse bestraft wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafandrohung von Art. 292 StGB an ihn erlassenen Verfügung nicht nachkommt.
- 2 Die Anwendung der Strafbestimmungen nach Art. 39 des kantonalen BauG auf bereits eingetretene Zuwiderhandlungen bleibt unberührt.

#### **Art. 126**

Verwaltungs-  
bussen  
(BauG Art. 39 ff.)

- 1 Zuwiderhandlungen gegen diese Bau- und Zonenordnung oder gegen Bauvorschriften, die in gestützt auf sie ergangenen allgemeinen Verfügungen (Baulinien-, Zonenplan-, Quartierplanverfügungen) enthalten sind, werden nach Art. 39 des kant. BauG bestraft.
- 2 Zuständige Strafbehörde ist die Baukommission. Sie hat dem Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewährleisten und in ihrer schriftlichen Strafverfügung den Tatbestand und die Entscheidungsgründe, die ausgefallte Strafe und den Hinweis auf das Rechtsmittel des Weiterzuges an den Gemeinderat anzuführen.

# I. ORTSPLANUNG

## **Art. 127**

Ortsplanungs-  
kommission

Der Gemeinderat setzt eine Kommission ein, die zu seinen Händen den in Art. 41 des kantonalen BauG vorgeschriebenen Ortsplan ausarbeitet.

## K. GEBÜHREN UND KOSTEN

### Art. 128

- Ansätze
- 1 Es werden folgende Gebühren erhoben:
    - a) im Baubewilligungsverfahren eine Spruchgebühr der Baukommission;
    - b) eine Kontrollgebühr je nach Kontrolle, Baute und Zeitaufwand;
    - c) für Beantwortung von Einfragen gemäss Art. 15;
    - d) eine Spruchgebühr für die Behandlung von Einsprachen.
  - 2 Die Ansätze der Gebühren werden durch den Gemeinderat festgelegt.
  - 3 Barauslagen sind in den Gebühren nicht inbegriffen und zusätzlich zu berechnen.

### Art. 129

- Rechtsöffnungstitel
- Rechtskräftige Verfügungen der zuständigen Behörde über Gebühren bzw. Kosten, einschliesslich Verfügungen über Kosten der Ersatzvornahme nach Art. 122 gelten als definitive Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 80 SchKG.

## L. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 130

- Rechtsmittel
- 1 Verfügungen der Baukommission, die sich allein aus der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde ergeben, können innert 20 Tagen beim Einwohnergemeinderat angefochten werden (Art. 45, Abs. 2a VRPV).
  - 2 Verfügungen der Baukommission, die nicht ausschliesslich auf gemeindlichem Recht beruhen, können innert zwanzig Tagen beim Regierungsrat angefochten werden.

### Art. 131

- Übergangsrecht
- 1 Baubewilligungen, welche unter altem Recht erteilt worden sind, wickeln sich noch nach demselben ab.
  - 2 Für Bauvorhaben, die beim Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung hängig 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. 132

- Inkraftsetzung
- Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Genehmigung in Kraft. Die bisherige Gemeindebauordnung vom 26. November 1979, die bisherige Spezialbauordnung für den Dorfkern vom 26. November 1979 und der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 21. Oktober 1971 über die maximale Bauhöhe, werden aufgehoben.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 15. Mai 1997 und am 7. März 2007 in Ausführung von Art. 22 des kant. BauG vom 10. Mai 1970.

Diese Ergänzung der Bau- und Zonenordnung zum Tourismusresort (Art. 91, 95a, 97a, Ergänzung Art. 98 und Art. 109a) tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie tritt nach fünf Jahren ausser Kraft, wenn im Rahmen der Quartiergestaltungsplanungen die integrale Realisierung des Tourismusresorts nicht sichergestellt wird. Die Definition der integralen Realisierung des Tourismusresorts richtet sich nach Art. 91a Abs. 3 respektive 95a Abs. 3 dieser Bau- und Zonenordnung.

Genehmigt vom Regierungsrat am 23. September 1997 und am 15. Mai 2007.

## ANHANG 1

### **Auszug aus Art. 24 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989, in Kraft seit 1. Juli 1996**

Art. 24 Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen

- 1 In Gebieten mit traditioneller Streubauweise, in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, können die Kantone als standortgebunden (Art. 24 Abs. 1 Bst. a RPG) bewilligen:
  - a) die Änderung der Nutzung bestehender Gebäude mit Wohnungen zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, wenn das Gebäude nach der Änderung ganzjährig bewohnt wird;
  - b) die Änderung der Nutzung bestehender Gebäude oder Gebäudekomplexe mit Wohnungen zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes (wie Käsereien, Holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtschaftshäuser); der Gewerbeanteil darf nicht mehr als die Hälfte des bestehenden Gebäudes oder Gebäudekomplexes beanspruchen.
  
- 2 Bewilligungen setzen voraus, dass:
  - a) die Gebiete nach Absatz 1 im kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) räumlich festgelegt sind;
  - c) das Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt wird;
  - d) die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen unverändert bleiben;
  - e) die Änderung keine zusätzliche Verkehrserschliessung erfordert;
  - f) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Abs. Bst. b RPG),

## ANHANG 2

### Verzeichnis der Kulturobjekte, Ortsbildschutzobjekte und massgebenden Bauvolumen (Zonenplan für den Dorfkern)

#### (Art. 72 BZO)

#### Kulturobjekte

Nr.	Objekt	Kultur- objekt	Kat. Nr.
1.1	Kirche St. Peter und Paul (HB 319)	(8.7.)	277
1.2	Rathaus Ursern, Gotthardstrasse 74 (HB 321)	(8.14.)	237
1.3	Haus Babylon, Gotthardstrasse 145 (HB 655, 140, 67)	(8.8.)	99
1.4	Suworow-Haus, Talmuseum Gotthardstrasse 113 (Haus Schönbächler HB 133)	(8.12.)	127
1.5	Restaurant Ochsen, Gotthardstrasse 72 (HB 121)	(8,15.)	238
1.6	Kapelle Maria-Hilf (HB 250)	(8.3.)	432
1.7	Kapelle St. Michael, Beinhaus (HB 319)	(8.7.)	277

#### Ortsbildschutzobjekte

2.1	Villa Reuss, Missionsweg 4		59
2.2	Haus im Höfli, Missionsweg 7 (HB 74, 182, 183)	(8.10.)	174
2.3	Restaurant Skiclub, Gotthardstrasse 94		194
2.4	Haus Gotthardstrasse 90		249
2.5	Haus Gotthardstrasse 84		202
2.6	Restaurant Schwarzer Bören, Gotthardstrasse 137/139	(8.11.)	101,102
2.7	Restaurant Adler, Gotthardstrasse 82		217,218
2.8	Haus Gotthardstrasse 131/133/135		114,115
2.9	Haus Trögligasse 18		112
2.10	Haus Vatikan, Gotthardstrasse 78	(8.13.)	220
2.11	Haus Gotthardstrasse 115/117/119/121		119-122
2.12	Hotel Sonne, Gotthardstrasse 76		221
2.13	Haus Gotthardstrasse 107/109/111 (Kristall)		124-126
2.14	Haus im Oberdorf, Gotthardstrasse 105		133
2.15	Gemeindehaus, Kirchgasse 10		223

<b>Nr.</b>	<b>Objekt</b>	<b>Kultur- objekt</b>	<b>Kat. Nr.</b>
2.16	Haus Kirchgasse 8		(229)230
2.17	Haus Kirchgasse 4		232
2.18	Haus Gotthardstrasse 101		135
2.19	Haus Rössli, Gotthardstrasse 70		239
2.20	Haus Gotthardstrasse 66/68 (HB 64, 76, 168)	(8.16.)	464,465
2.21	Haus Rössligasse 6 (HB 75, 79)	(8.17.)	242
2.22	Haus Rössligasse 8		244
2.23	Restaurant Wilhelm Teil, Gotthardstrasse 97	(8.22.)	390
2.24	Haus Gotthardstrasse 95	(8.23.)	391
2.25	Haus Mariahilfgasse 2/4		137,138
2.26	Haus, Mariahilfgasse 3		516
2.27	Spittel Mariahilfgasse 10		142
2.28	Hotel Gotthard, Gotthardstrasse 62		470
2.29	Haus Gotthardstrasse 87		397
2.30	Hotel Schweizerhof, Gotthardstrasse 85	(8.18.)	398
2.31	Haus Gotthardstrasse 83		399
2.32	Haus Alte Apotheke, Gotthardstrasse 58		474
2.33	Restaurant Sternen, Gotthardstrasse 67	(8.19.)	374
2.34	Alte Post, Gotthardstrasse 50		446
2.35	Nossenhaus, Gotthardstrasse 50 (HB 138, 154, 107)	(8.20.)	443
2.36	Haus Gotthardstrasse 63		453
2.37	Haus Gotthardstrasse 61		451
2.38	Haus Gotthardstrasse 57/59		440, 441
2.39	Haus Gotthardstrasse 55		439
2.40	Hotel Löwen, Gotthardstrasse 51		433
2.41	Haus Gotthardstrasse 49		369
2.42	Pfarrhaus, Kirchgasse 7		205

### Massgebendes Bauvolumen

<b>Nr.</b>	<b>Objekt</b>	<b>Kultur- objekt</b>	<b>Kat. Nr.</b>
3.1	Grandhotel, Gotthardstrasse 100/102	(8.24.)	78
3.2	Stall beim Babylon, Gotthardstrasse 147		88
3.3	Ställe Adlergasse 9/11, Haus Missionsweg 5		184,186, 188 - 190
3.4	Haus Adlergasse 5		197
335	Haus Adlergasse 3		196

Nr.	Objekt	Kultur- objekt	Kat. Nr.
3.6	Haus Adlergasse 1		199
3.7	Haus Gotthardstrasse 86/88 (HB 150)	(8.9.)	200, 201
3.8	Ställe Trögligasse		105, 106
3.9.	Stall Adlergasse 6		208
3.10	Haus Adlergasse 2		216
3.11	Haus Adlergasse 4		209, 214
3.12	Haus Gotthardstrasse 80 (Schmiede)		219
3.13	Haus Gotthardstrasse 123/125/127		116-118
3.14	Haus im Oberdorf, Trögligasse 14		128
3.15	Haus Kirchgasse 1		212
3.16	Haus hinter Dorfbrunnen, Gotthardstrasse 103		134
3,17	Stall Oberdorf		210
3.18	Stall Rössligasse 6		233
3.19	Stall Gotthardstrasse 72		238
3.20	Haus Rössligasse 3		234
3.21	Haus Rössligasse 1		240
3.22	Metzgerei Muheim, Gotthardstrasse 99		136
3.23	Haus Mariahilfgasse 6		139
3.24	Stall Rössligasse 2		463
3.25	Haus Rössligasse 4		461
3.26	Rustico, Holzgasse		402
3.27	Stall Mariahilfgasse 5/7		408, 409
3,28	Restaurant City Bar, Gotthardstrasse 52/54		449
3.29	Hotel Drei Könige, Gotthardstrasse 69		376
3.30	Haus Gotthardstrasse, 42		438
3.31	Haus Wildegg, Blumenweg 12		281
3.32	Haus/Stall an der hinteren Kirchgasse 9		282, 283,284
3.33	Hotel Schlüssel, Gotthardstrasse 30		266
3.34	Haus Löchli, Adlergasse 5a		197

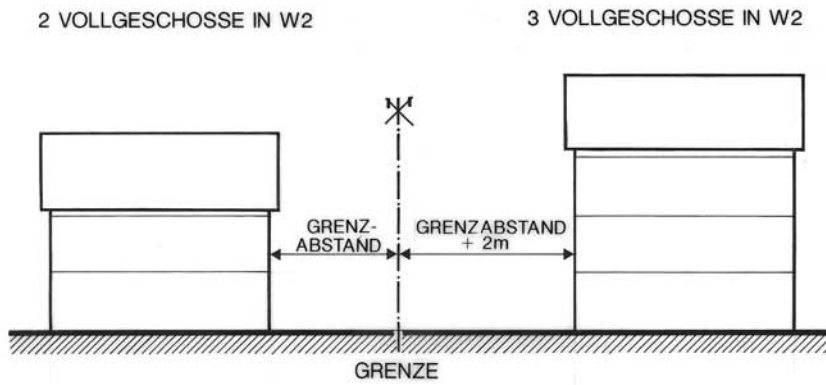
## ANHANG 3

### Skizzen zum Baureglement

Nachstehende Abbildungen sind nicht Bestandteil des Baureglementes.  
Es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu.

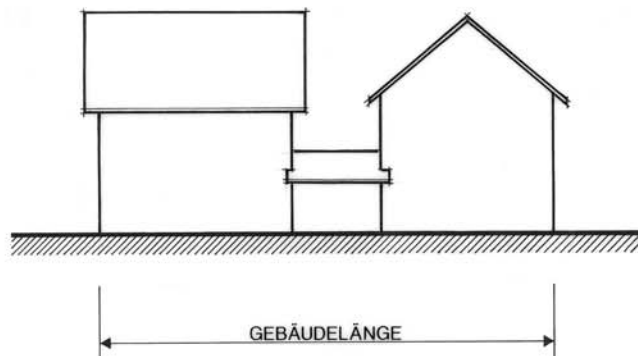
## MEHRHÖHENZUSCHLAG

Art. 29

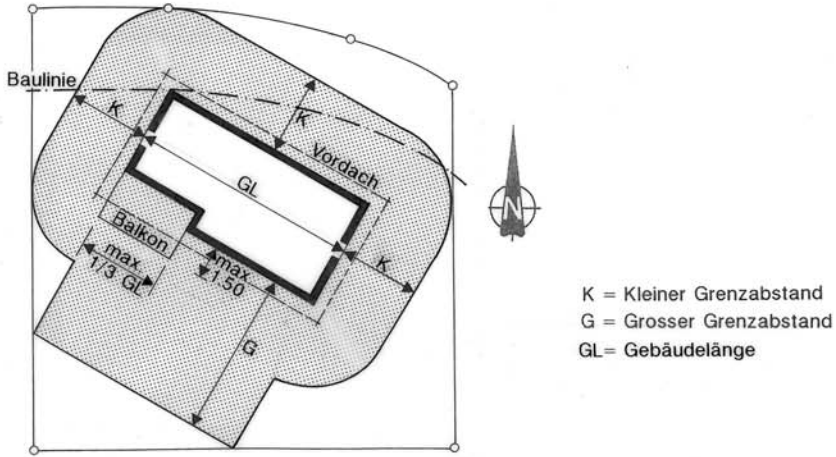


## GEBÄUDELÄNGE

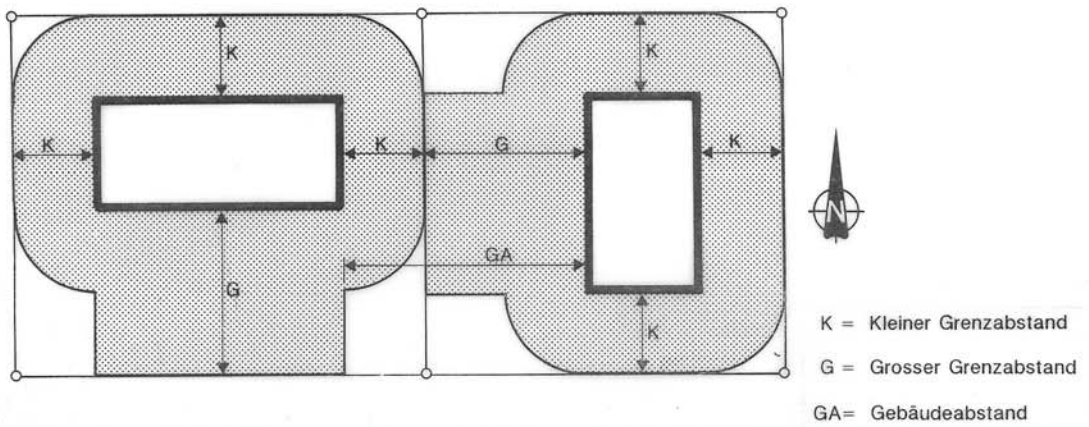
Art. 39



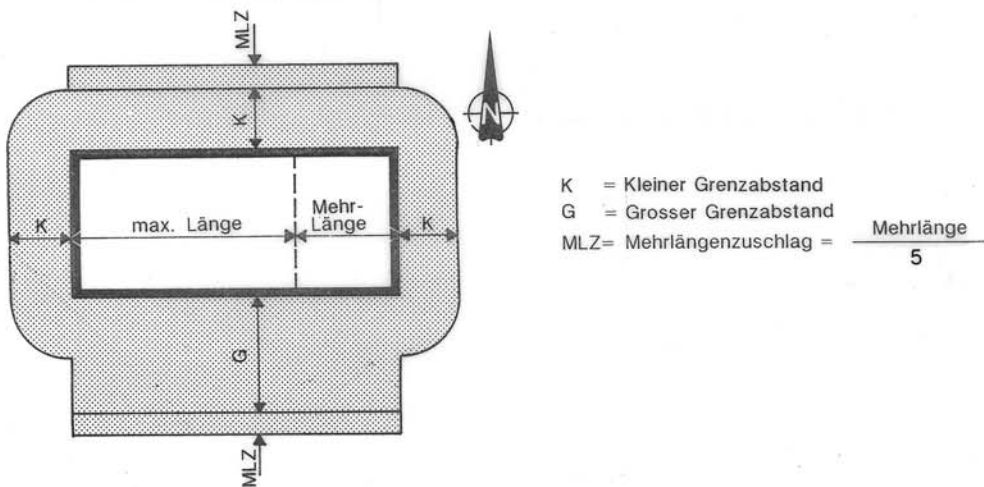
Grenzabstand Art. 27



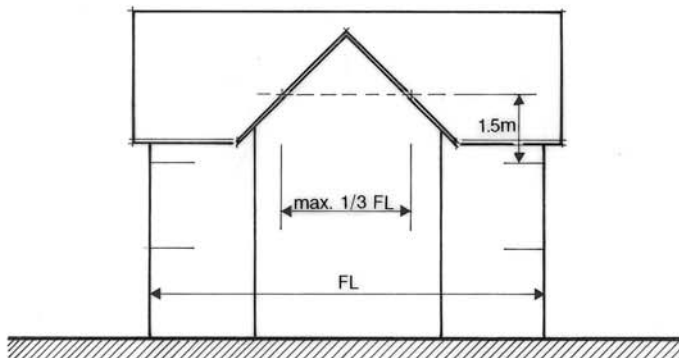
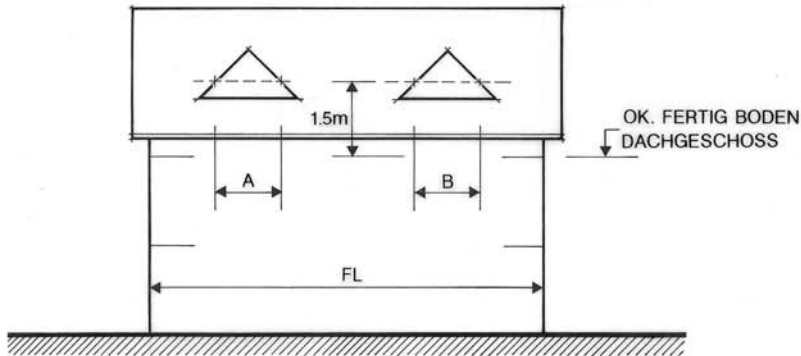
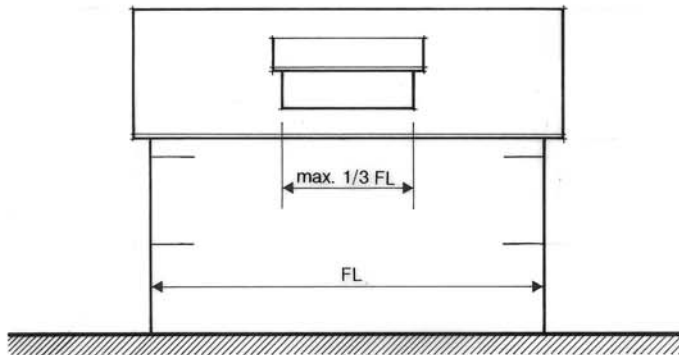
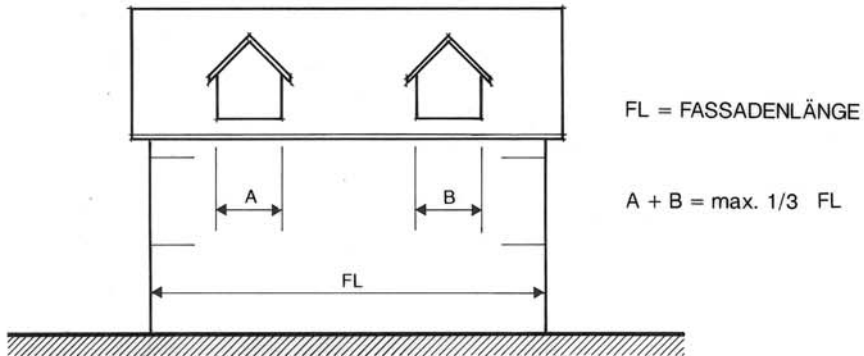
Gebäudeabstand Art. 34



Mehrlängenzuschlag Art. 28

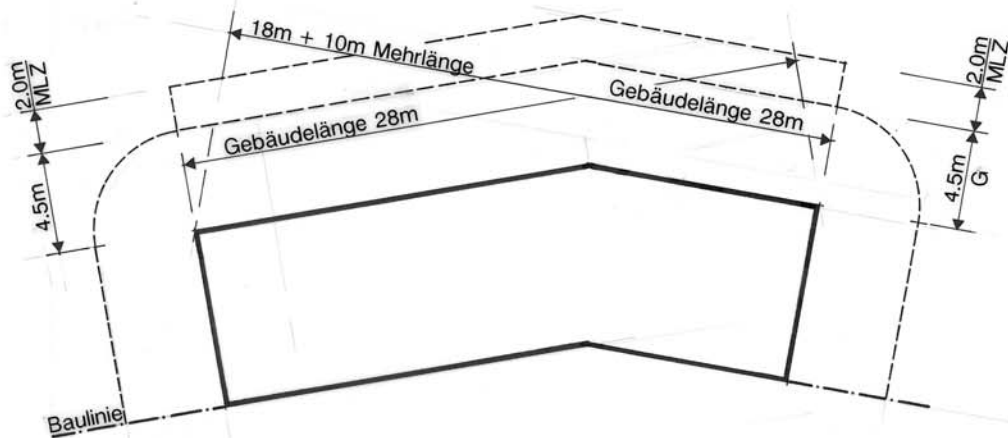


DACHAUFBAUTEN Art. 43



MEHRLÄNGENZUSCHLAG Art. 28  
 MESSWEISE DER GEBÄUDELÄNGE Art. 39

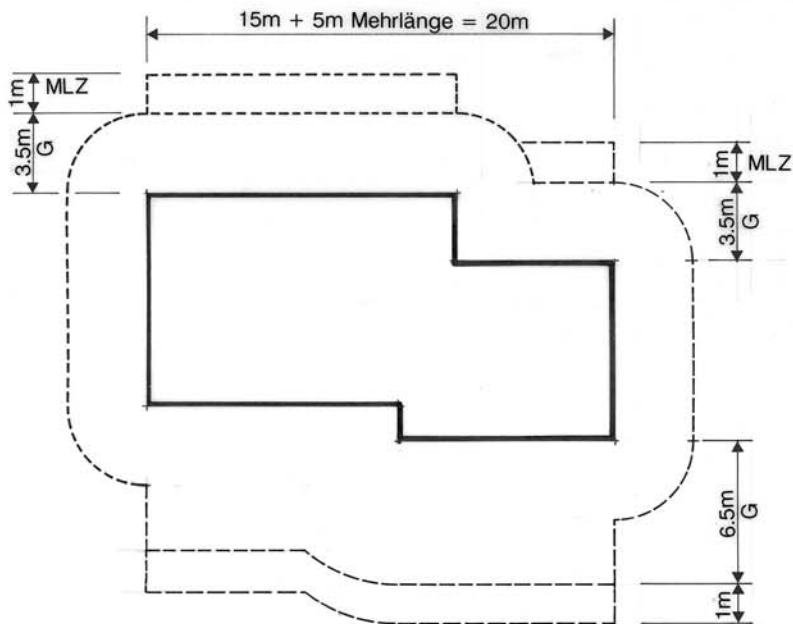
Beispiel in W3



Legende

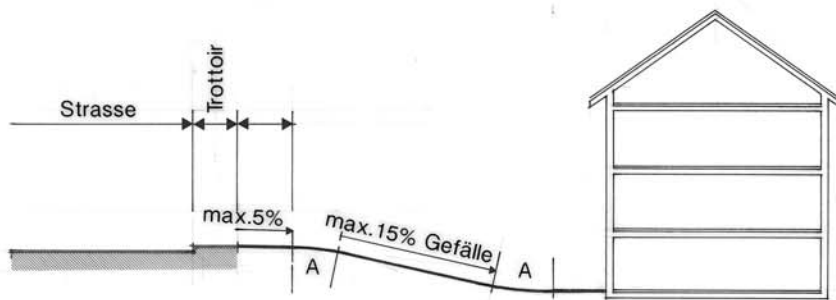
- MLZ = Mehrlängenzuschlag
- 1/5 der Mehrlänge
- bis Höchstmass 9m bei 2VG (G + MLZ)
- bis Höchstmass 11m bei 3 und mehr VG
- G = Grenzabstand

Beispiel in W2a



## GARAGEN UND HOFZUFahrTEN Art. 59

Längsschnitt durch Garagenzufahrt



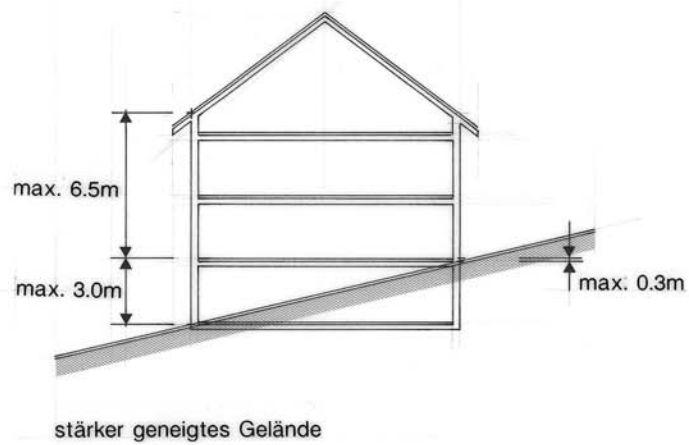
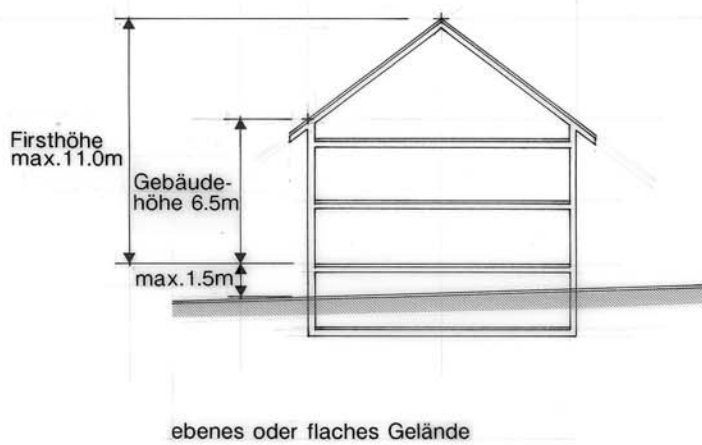
A = Ausrundung

GEBÄUDEHÖHE UND FIRSHÖHE  
NIVEAU DES ERDGESCHOSSES

Art. 40

Art. 41

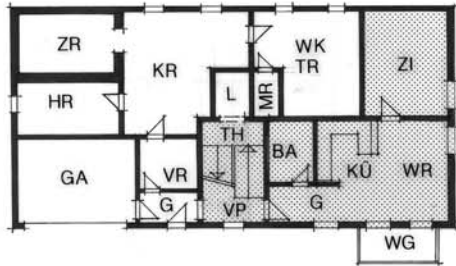
Beispiel in W2a, W2b



## AUSNÜTZUNGSZIFFER Art. 46

Die gerasterten Bruttogeschossflächen werden angerechnet

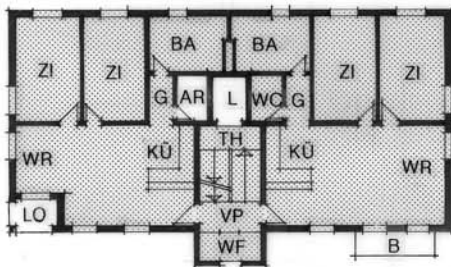
### UNTERGESCHOSS



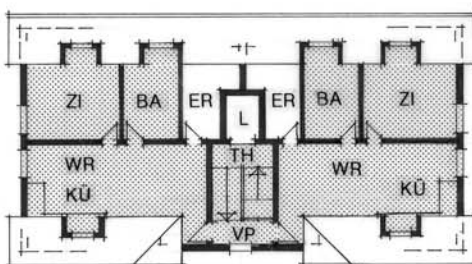
### LEGENDE:

AR	=	Abstellraum
B	=	Balkon
BA	=	Bad
ER	=	Estrichraum
G	=	Gang
GA	=	Garage
HR	=	Heizungsraum
KÜ	=	Küche
KR	=	Kellerraum
L	=	Lift
LO	=	Loggia
MR	=	Maschinenraum Lift
TH	=	Treppenhaus
TR	=	Trockenraum
VP	=	Vorplatz
VR	=	Veloraum
WF	=	Windfang
WG	=	Wintergarten bis max. 8 % der BGF
WK	=	Waschküche
WR	=	Wohnraum
ZI	=	Zimmer
ZR	=	Zivilschutzraum

### VOLLGESCHOSS



### DACHGESCHOSS



2.0m Raumhöhe

2.0m Raumhöhe