



EINWOHNERGEMEINDE WASSEN

Bau- und Zonenordnung

vom 8. Mai 2001

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite		
A	Allgemeine Bestimmungen	1		
	Art. 1	Geltungsbereich	1	
	Art. 2	Vorbehaltenes Recht	1	
B	Organisatorische Bestimmungen	2		
	Art. 3	Gemeinde-Baubehörde	2	
	Art. 4	Gemeindeversammlung	2	
C	Die Baubewilligung	3		
I.	Das Baugesuch	3		
	Art. 5	Baugesuch, Meldepflicht	3	
	Art. 6	Inhalt	3	
	Art. 7	Beilagen	3	
	Art. 8	Pläne	a) Hochbauten	4
	Art. 9	Pläne	b) übrige Bauten	5
	Art. 10	Pläne	c) Umbauten u.ä.	5
	Art. 11	Pläne	d) Zusätzliche Pläne	5
	Art. 12	Einfrage	6	
II.	Das Verfahren	6		
	Art. 13	Vorprüfung	6	
	Art. 14	Profile	6	
	Art. 15	Auflage	7	
	Art. 16	Einsprache	7	
	Art. 17	Spezialbewilligung	8	
III.	Der Entscheid	8		
	Art. 18	Form	8	
	Art. 19	Dauer der Bewilligung	8	
	Art. 20	Haftungsausschluss	8	

	Art. 21	Ausnahmebewilligung		8
	Art. 22	Kosten		9
	Art. 23	Baubeginn		9
D	Allgemeine Bauvorschriften			9
I.	Grenz- und Gebäudeabstände			9
	Art. 24	Grenzabstand gegenüber nachbarl. Grund		9
	Art. 25	Mehrlängenzuschlag		10
	Art. 26	Grenzabstand unbewohnter An- und Neubauten		10
	Art. 27	Herabsetzung des Abstandes		11
	Art. 28	Unterirdische Bauten		11
	Art. 29	Öffentlicher Grund:	a) Strassen	11
	Art. 30		b) Vorbauten	11
	Art. 31		c) Wald und Wasser	12
	Art. 32	Gebäudeabstand: Begriff		12
	Art. 33	Abstand zu bestehenden Bauten		12
II.	Gebäudegrösse			12
	Art. 34	Gebäuelänge		12
	Art. 35	Gebäudehöhe, Dachgestaltung		13
	Art. 36	Geschosszahl:	a) Begriffe	13
	Art. 37		b) Aufbauten	14
	Art. 38	Abgrabungen		14
	Art. 39	Aufschüttungen		14
III.	Ausnutzungsziffer			15
	Art. 40	Begriff, Mass		15
	Art. 41	Bruttogeschossfläche		15
	Art. 42	Zusätzliche Ausnutzung im Dachgeschoss		15
	Art. 43	Landfläche		16
	Art. 44	Ausnutzungsziffer		16
	Art. 45	Rechtliche Sicherung Ausnutzungsübertragung		16
IV.	Erschliessungsvorschriften			17
	Art. 46	Baureife		17
	Art. 47	Verkehrerschiessung		17
	Art. 48	Erschliessungsplan		18

V.	Baugestaltungsvorschriften			18
	Art. 49	Sicherheit		18
	Art. 50	Gesundheitsschutz		19
	Art. 51	Immissionen		20
	Art. 52	Zonenfremde Betriebe		20
	Art. 53	Lärm-/Staubbekämpfung, Baustellensicherung		20
	Art. 54	Kinderspielplätze		21
	Art. 55	Abstellfläche für Fahrzeuge		21
	Art. 56	Architektonische Gestaltung		21
VI.	Benutzungsvorschriften			
	Art. 57	Aberkennung von Bauten		22
E	Baulinie			22
	Art. 58	Zuständigkeit		22
	Art. 59	Inhalt der Verfügung		22
	Art. 60	Verfahren	a) Auflage	23
	Art. 61		b) Entscheid	23
F	Zonenplanordnung			24
	Art. 62	Allgemeines		24
	Art. 63	Zonenarten		24
	Art. 64	Kernzone KZ		25
	Art. 65	Dorfzone DZ, zwei- und dreigeschossige Wohnzonen, W2, W3, Wohn- und Gewerbezone WG		26
	Art. 66	Gewerbezone GwZ		27
	Art. 67	Zone für öffentliche Zwecke ZöZ		28
	Art. 68	Deponiezone Dep		28
	Art. 69	Sonderzone Schöni SZ		29
	Art. 70	Weilerzonen WZ		29
	Art. 71	Freihaltezonen FZ		30
	Art. 72	Landwirtschaftszone Lw		30
	Art. 73	Uebrigtes Gemeindegebiet UeG		31
	Art. 74	Naturschutzzone NS		31
	Art. 75	Landschaftsschutzzone LS		32
	Art. 76	Gefahrenzonen GfZ		32
	Art. 77	Kommunale Schutz-, Natur- und Kulturobjekte		33

G	Quartierpläne	33	
	Art. 78	Quartierplan	33
	Art. 79	Quartiergestaltungsplan	34
	Art. 80	Grenzbereinigung und Landumlegung	36
	Art. 81	Öffentlich-rechtliche Wirkung	36
H	Kontrolle und Verwaltungszwang	36	
	Art. 82	Baukontrolle	36
	Art. 83	Ausführungspläne	37
	Art. 84	Archivieren der Akten	37
	Art. 85	Art der Kontrollen	37
	Art. 86	Bauvorgang	38
	Art. 87	Einstellungsverfügung	38
	Art. 88	Wiederherstellung	38
	Art. 89	Anordnung gerichtlicher Strafe	38
	Art. 90	Verwaltungsbussen	39
I	Ortsplanung	39	
	Art. 91	Ortsplanungskommission	39
K	Gebühren und Kosten	40	
	Art. 92	Ansätze	40
	Art. 93	Rechtsöffnungstitel	40
L	Schlussbestimmungen	40	
	Art. 94	Rechtsmittel	40
	Art. 95	Übergangsrecht	41
	Art. 96	Inkrafttreten	41

Die Einwohnergemeindeversammlung Wassen in Ausführung von Artikel 22 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 10. Mai 1970 beschliesst:

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1 (BauG Art. 3) Geltungsbereich

¹Unter diese Bauordnung fallen alle Massnahmen des Hoch- und Tiefbaus, für welche sie nach Wortlaut und Auslegung Bestimmungen enthält. Dazu gehören insbesondere die im BauG Art. 3 Abs. 2 aufgeführten Massnahmen.

²Sie ist anwendbar auf Neu-, An-, Um-, oder Aufbauten sowie Renovationen und Zweckänderungen.

³Sie erstreckt sich auch auf technische Vorkehren. Welche in ihren Auswirkungen bauliche Massnahmen im Sinne des Kantonalen Baugesetzes gleichkommen wie:

- a) ständiges Aufstellen von Wohnwagen usw. für Unterkunftszwecke im Unterschied zur blossen temporären Aufstellung auf Campingplätzen im Sinne der landrätlichen Campingverordnung;
- b) ständiges Aufstellen von fahrbaren oder ortsfesten Kran-, Betonmischanlagen und ähnlichen Einrichtungen;
- c) ständige Materialdeponien, Aufschüttungen und Abgrabungen, hohe Umfriedungen über 1.5 m und analoge Erzeugnisse der Bautechnik, die nach ihrem Umfang bzw. nach der Art der von ihnen ausgehenden Immissionen und Behinderungen einer Baute gleichkommen;
- d) provisorische Bauten und Anlagen sowie Fahrnisbauten, sofern sie in ihren Auswirkungen baulichen Massnahmen im Sinne des kantonalen Baugesetzes gleichkommen.

Artikel 2 Vorbehaltenes Recht

¹Die Vorschriften des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.

²Ebenfalls vorbehalten sind weitere Bauvorschriften, die in anderen Erlassen der Gemeinde enthalten sind oder nach geltender Spezialgesetzgebung einer solchen Genehmigung nicht bedürfen.

B ORGANISATORISCHE BESTIMMUNGEN

Artikel 3 (BauG Art. 4) Gemeinde-Baubehörde

¹Sämtliche Befugnisse und Pflichten der Gemeinde-Baubehörde werden vom Gemeinderat wahrgenommen.

²Auf Antrag des Gemeinderates kann die Offene Dorfgemeinde diese Befugnisse und Pflichten an eine Baukommission übertragen.

Artikel 4 (BauG Art. 5) Gemeindeversammlung

¹Der 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.

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

³Die Gemeindeversammlung entscheidet über Genehmigung oder Nichtgenehmigung der vom Gemeinderat zu erlassenden Zonenplanverfügungen im Sinne von Abschnitt F dieser Bauordnung.

C

DIE BAUBEWILLIGUNG

I.

DAS BAUGESUCH

Artikel 5

(BauG Art. 9 Abs. 2) Baugesuch

¹Für alle Bauvorhaben ist dem Gemeinderat ein schriftliches Baugesuch einzureichen.

Meldepflicht

²Bei Aussenrenovationen von Gebäuden (Farbänderung, Neueindeckung, Fenstererneuerung etc.) besteht eine schriftliche Meldepflicht. Vorbehalten bleibt die Einforderung eines normalen Baugesuches durch den Gemeinderat.

³Bei Aussenrenovationen in der Kernzone, an Schutzobjekten und an Gebäuden in deren Umgebung ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren erforderlich.

Artikel 6

(BauG Art. 12) Inhalt

¹Das Baugesuch muss mindestens im Doppel und im offiziellen Baugesuchsformular eingereicht werden.

²Dieses offizielle Baugesuchsformular hat zu enthalten:

- a) die genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Orts-, Flur-, Strassenname, grundbuchliche Kennzeichnung);
- b) kurzer Beschrieb der geplanten baulichen Massnahmen;
- c) genaue Angabe der Benutzungsart und des Zwecks der Baute;
- d) mutmassliche Baukosten;
- e) Unterschrift des Gesuchstellers (Bauherrn bzw. seines Vertreters) sowie des Projektverfassers.

Artikel 7

Beilagen

¹Auf das Baugesuch wird nur eingetreten, wenn diesem folgende Beilagen in genügender Form hinzugefügt sind:

- a) die Vollmacht des Gesuchstellers, wenn er durch einen Vertreter handelt;

- b) die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers, wenn ein anderer als er als Baugesuchssteller auftritt;
- c) die je nach Art des Bauvorhabens erforderlichen Pläne.

²Sofern 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, Lärmschutznachweis, Massnahmenachweis Wärme-, Kälteschutz usw.).

Artikel 8 (BauG Art. 12 Abs. 2) Pläne

a) Hochbauten

¹Für Hochbauten sind folgende, auf Normalformat gefaltete nach Art. 6 Abs. 2 lit. e unterzeichneten Pläne dreifach einzureichen:

- a) Situationsplan des Baugrundstückes auf einer vom Nachführungsgeometer unterzeichneten aktuellen Kopie des Grundbuchplanes mit Eintrag 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, Grundriss 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, **Höhenkanten** und Zweckbestimmungen der Räume sowie Angaben über die beheizten und unbeheizten Räume des Gebäudes enthalten.

²In den Schnitt- und Fassadenplänen ist das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie einzutragen. Diese Linien sind zu beschriften.

³Aus den Plänen müssen ferner ersichtlich sein: Die vorgesehene Terraingestaltung (Gebäudeanschlüsse, Böschungen, Stützmauern) und die festen Einfriedungen.

⁴Bei Fahrnis- und Kleinbauten sowie untergeordneten Änderungen bestehender Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat vereinfachte Pläne und Unterlagen annehmen. Die Pläne und Unterlagen müssen das Vorhaben nachvollziehbar erkennen lassen sowie Farb- und Materialwahl darlegen.

Artikel 9 (BauG Art. 12 Abs. 2)

b) übrige Bauten

¹Für alle übrigen Bauten und Werke sind mindestens drei Situationspläne gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. a einzureichen.

²Die Projektpläne richten sich nach der Art des Bauvorhabens.

Artikel 10 (BauG Art. 12 Abs. 2)

c) Umbauten u. ä.

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

Artikel 11 (BauG Art. 12 Abs. 2)

d) zusätzliche Pläne

Zusätzliche Pläne sind beizugeben:

- a) bei Bauten an Kantonsstrassen und öffentlichen Gewässern des Kantons: zwei Situationspläne zuhanden der Baudirektion;
- b) bei Tank- und Ölfeuerungsanlagen: ein aktueller Grundbuchplan sowie der Gebäudegrundrissplan, die Detailpläne der Anlage mit Schnitten und Vermassung; bei Ölfeuerungsanlagen: das Formular „Gesuch um die Erstellung von Ölfeuerungsanlagen, Kaminen“; bei neuen oder zu ändernden Tankanlagen: das „Tankbewilligungsformular“ (4-fach), bei einem Schutzbauwerk aus Beton einen Armierungsplan mit Eisenliste (rechtzeitig vor Baubeginn nachreichen);
- c) bei Zivilschutzbauten: entsprechende Pläne im Doppel samt Mehrkostenberechnung;
- d) bei gewerblichen und industriellen Bauten: die notwendigen Pläne zuhanden des kantonalen Industrie- und Gewerbeinspektorates;
- e) bei Baumassnahmen an Schutzobjekten oder bei äusseren Veränderungen in der Umgebung derselben, die zur Beurteilung der Schutzinteressen

- (Pläne, Fotomontagen o.ä.) erforderlich sind;
- f) bei landwirtschaftlichen Wohn-, Stall- und Ökonomiebauten: Angabe der bestehenden und vorgesehenen Hofdüngerlageranlagen sowie Kanalisationen (Abwasserbeseitigung), Berechnung Grösse der Hofdüngerlageranlagen (Raumprogramm beilegen), vermasste Projektpläne;
für Hofdüngerlageranlagen und Silos aus Beton: Armierungsplan mit Eisenliste (rechtzeitig vor Baubeginn nachreichen), vom verantwortlichen Ingenieur unterzeichnet und im Bau zu kontrollieren;
- g) bei Bauten und Anlagen mit Entwässerung: Kanalisationsdetailpläne, entsprechend den SIA-Normen, insbesondere der SIA-Norm SN 592 000, Liegenschaftsentwässerung.
- Weitere Pläne und Unterlagen können bei Bedarf von den zuständigen Behörden einverlangt werden.

Artikel 12 Einfrage

¹Durch schriftliche Einfrage kann vom Gemeinderat ein Vorbescheid über die Anwendung der Bauvorschriften für ein Bauvorhaben angefordert werden.

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

II. DAS VERFAHREN

Artikel 13 Vorprüfung

¹Stellt der Gemeinderat fest, dass das Gesuch, so wie es vorliegt, nicht bewilligt werden kann, so teilt er dies dem Gesuchsteller mit.

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

Artikel 14 (BauG Art. 13 Abs. 3) Profile

¹Die geplante Baute ist genügend zu profilieren. Terrainveränderungen und Ausfahrten sind, wenn nötig, zu verpflocken.

²Profile und Verpflockungen dürfen erst nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung entfernt werden.

³Der Gemeinderat kann bei Bauvorhaben von geringer Bedeutung oder bei klaren Verhältnissen vom Profilieren und Verpflocken entbinden.

Artikel 15 (BauG Art. 13) Auflage

¹Das Baugesuch wird im Amtsblatt und im Gemeindeanschlagkasten 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.

²Die Frist von 20 Tagen beginnt nicht früher als am ersten Tag nach der Publikation bzw. nicht vor der erfolgten Profilierung und Verpflockung.

³Für Bauvorhaben von unbedeutendem Umfang, die keine öffentlichen und privaten Interessen berühren, kann der Gemeinderat von der Publikation und Auflage entbinden.

Artikel 16 (BauG Art. 13 Abs. 2) Einsprache

¹Einsprachen, die sich auf die Bauordnung bzw. auf das kantonale Baugesetz stützen (öffentlichrechtliche Einsprachen), sind schriftlich dem Gemeinderat einzureichen.

²Einsprachen die sich auf Privatrecht stützen (ZGB, EG zum ZGB, privatrechtliche Verträge), sind an den Richter zu weisen. Der Gemeinderat entscheidet in diesem Falle darüber, ob das Baubewilligungsverfahren bis zur Erledigung der privaten Streitpunkte stillzustehen hat oder trotzdem weitergeführt werden kann.

³Bei der falschen Instanz eingelangte Einsprachen sind ohne Verzug an den Gemeinderat weiterzugeben.

⁴Die Einsprache hat bestimmte Anträge und eine Begründung zu enthalten.

Artikel 17

Spezialbewilligung

¹Die Baubewilligung wird in der Regel erst erteilt, wenn sämtliche Spezialbewilligungen vorliegen.

²Wenn Vorentscheidungen anderer Behörden offen sind, welche das Bauvorhaben wesentlich beeinflussen, entscheidet der Gemeinderat darüber, ob das Baubewilligungsverfahren bis zur Erledigung dieser Vorentscheidungen stillzustehen hat oder trotzdem weitergeführt werden kann.

III.

DER ENTSCHEID

Artikel 18

(BauG Art. 14) Form

¹Nach Abschluss des Verfahrens entscheidet der Gemeinderat über das Baugesuch und über die Einsprachen.

²Der Entscheid ist dem Gesuchsteller bzw. den Einsprechern unter Angabe des Rechtsmittels schriftlich zu eröffnen.

Artikel 19

Dauer der Baubewilligung

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit ein Jahr nach ihrer Erteilung oder bei einem Arbeitsunterbruch von mehr als acht Monaten. Auf begründetes Gesuch hin kann diese Dauer um höchstens ein weiteres Jahr erstreckt werden.

Artikel 20

(BauG Art. 14 b) Haftungsausschluss

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

Artikel 21

(BauG Art. 14 a Abs. 2) Ausnahmbewilligung

In der Baubewilligung kann von der Einhaltung einzelner Bauvorschriften dispensiert werden, sofern:

a) die Härte, die bei der Anwendung der betreffenden Vorschrift für den Bauherrn resultiert würde, in keinem vernünftigen Verhältnis zu denen öffentlichen

- Interessen steht, die mit den fraglichen Bauvorschriften geschützt werden sollen und
- b) der Verzicht auf Anwendung der Bauvorschrift für die Nachbarn keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zur Folge hat.

Artikel 22 Kosten

¹Der Gesuchsteller hat alle Kosten des Verfahrens, insbesondere auch allfällige Expertenkosten, zu tragen. Vor dem Beizug eines Experten ist der Gesuchsteller zu informieren.

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

Artikel 23 (BauG Art. 14 c) Baubeginn

Mit den Bauarbeiten, einschliesslich des Abbruchs alter Bauteile und Aushub der Baugrube, darf erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden.

D ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

I. GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE (BauG Art. 23 Abs. 2 lit. e)

a) Grenzabstand

Artikel 24 Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

¹Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Abschnitt F (Zonenplanordnung) festgesetzten Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängenzuschläge zu wahren.

²Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und der Grundstücksgrenze. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.

³Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Dächer und Vortreppen dürfen höchstens 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Dabei dürfen Balkone, Erker, Vortreppen und dergleichen gesamthaft pro Geschoss nicht mehr als einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge, höchstens aber nur 5 m ausmachen.

⁴Für Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden darf der Grenzabstand um jenes Mass unterschritten werden, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Gebäudeabstände gemäss kant. Feuerchutzgesetz (FSG).

⁵Im Dorfkern kann das Zusammenbauen gestattet werden (geschlossene Bauweise).

⁶Die in den einzelnen Zonen zulässigen Grenzabstände sind in den Zonenvorschriften geregelt.

Artikel 25 Mehrlängenzuschlag

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

²Der um den Mehrlängenzuschlag vergrösserte Grenzabstand braucht jedoch nicht mehr zu betragen als 7 m.

Artikel 26 Grenzabstand unbewohnter An- und Nebenbauten

¹Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Dachgesimshöhe 3 m, die Firsthöhe 5 m und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigen.

²Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 25.

³Im Kantonalen Recht geregelte Abstände, insbesondere Baulinien und feuerpolizeiliche Abstände, bleiben vorbehalten.

Artikel 27 Herabsetzung des Abstandes

Der Grenzabstand kann mit Zustimmung der Baubehörden herabgesetzt werden, sofern der Gebäudeabstand gewahrt (Art. 32) und das entsprechende Näherbaurecht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt ist.

Artikel 28 Unterirdische Bauten

¹Bauten und andere Bauwerke, die das Niveau des gewachsenen Erdbodens an keiner Stelle überragen (Tiefgaragen, Tankanlagen usw.) unterstehen nicht den Vorschriften über den Grenzabstand; vorbehalten bleibt Art. 29.

²Das Grenzbaurecht des Nachbarn für unterirdische Bauten darf nicht beeinträchtigt werden (Einführungsgesetz zum ZGB.)

Artikel 29 Öffentlicher Grund

a) Strassen

¹Der Grenzabstand von ober- und unterirdischen Bauten sowie anderen Bauwerken gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen richtet sich nach BauG Art. 21 Abs. 3 und beträgt 4 m ab äusserstem Gebäudeteil, jedoch unter Vorbehalt einer anderen Regelung durch eine Baulinie, ferner unter Vorbehalt einer anderen Regelung durch eine Baulinie, ferner unter Vorbehalt der Nichtanwendbarkeit von Art. 26.

²Als öffentlich im Sinne dieser Vorschrift gelten auch Privatstrassen, die dem öffentlichen Verkehr offen sind.

Artikel 30

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

Artikel 31

(BauG Art. 21 Abs. 1)

c) Wald und Wasser

Der Grenzabstand zur Waldgrenze beträgt 20 m, derjenigen zu öffentlichen Gewässern 6 m, gemessen je ab äusserstem Gebäudeteil.

b) Gebäudeabstand

Artikel 32

Begriff

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

²Für Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden darf der Gebäudeabstand um jenes Mass unterschritten werden, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Gebäudeabstände gemäss kant. Feuerschutzgesetz (FSG).

³Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird so bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

⁴Art. 21 Abs. 3 des Baugesetzes ist anwendbar. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Abstände.

Artikel 33

Abstand zu bestehenden Bauten

¹Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die feuerpolizeilichen Abstände bleiben vorbehalten.

II.

GEBÄUDEGRÖSSE (BauG Art. 23 Abs. 2 lit. g)

Artikel 34

Gebäudelänge

¹Die Gebäudelänge ist die Strecke, welche ein Gebäude oder, beim Zusammenbau, eine Gebäudegruppe misst.

²Die zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den Bestimmungen des Abschnittes F (Zonenbauordnung).

³Durch die Länge eines Gebäudes darf das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Artikel 35 **Gebäudehöhe Dachgestaltung**

¹Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge werden nicht angerechnet; Abgrabungen für Garagezufahrten sind vollständig anzurechnen, falls sie eine Breite von mehr als 1/3 der betreffenden Gebäudelänge aufweisen.

²Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Für Wohnbauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

³Die in den einzelnen Zonen zulässigen Höhen sind in den Zonenvorschriften einzeln geregelt.

⁴Alle Gebäude mit Ausnahme von unbewohnten An- und Nebenbauten gemäss Art. 26 müssen mit einem Satteldach gedeckt werden.

Artikel 36 **Geschosszahl**

a) Begriffe

¹Als Geschoss zählt jedes Stockwerk, das über dem gewachsenen Erdboden liegt mit Ausnahme der Dachgeschosse.

²Als Dachgeschoss gilt jedes im Dachraum bzw. über dem obersten Vollgeschoss gelegene Geschoss, das Nutzräume enthält, deren anrechenbare Bruttogeschossfläche 2/3 derjenigen des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.

³Ganz oder teilweise unter Terrain liegende Geschosse, deren anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 1/3 des Normalgeschosses beträgt, werden bei der Geschosszahl angerechnet.

Artikel 37

b) Aufbauten

¹Die Baubehörde kann bei guter architektonischer Gestaltung Aufbauten für Dachterrassen, Belichtung, Belüftung, Treppen, Lift- und Solaranlagen bewilligen.

²Voraussetzung ist, dass es sich um Bauteile handelt, die nicht zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten eingerichtet werden können.

³Aufbauten sind nach Möglichkeit zusammenzufassen.

Artikel 38 Abgrabungen

¹Abgrabungen sind soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht verunstaltet und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird.

²Die zulässige Gebäudehöhe darf durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.

³Für Garagezufahrten sind Abgrabungen soweit zulässig, als dadurch keine wesentlich nachteilige architektonische Wirkung entsteht, und die Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie ein späterer Strassenausbau nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleibt Art. 35.

Artikel 39 Aufschüttungen

¹Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie das Landschaftsbild nicht verunstalten und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird.

²Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten. Die Stützmauer darf vorbehaltlich Art. 80 EG ZGB an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

III.

AUSNÜTZUNGSZIFFER (BauG Art. 23 Abs. 2 lit. g)

Artikel 40

Begriff, Mass

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

$$\frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}} = \text{AZ}$$

Artikel 41

Bruttogeschossfläche

¹Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wanderquerschnitte.

²Hievon 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-, Holz- und Tankräume
- Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern
- nicht gewerblichen Zwecken dienende unterirdische oder eingebaute Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
- 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
- nicht beheizte Wintergärten mit max. 10% der Bruttogeschossfläche der zugehörigen Wohnung; die Mehrfläche wird angerechnet
- in Räumen mit Dachschräge diejenige Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 2.00 m beträgt.

Artikel 42

Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss

Der Ausbau der beim Inkrafttreten dieser Bauordnung bestehenden Dachgeschosse ist zulässig, auch wenn dadurch die früher festgelegte Ausnützungsziffer über-

schritten wird. Das äussere Volumen der Bauten darf jedoch nur durch Lukarnen, Gauben und dergleichen vergrössert werden, wobei die Gestaltung ästhetisch befriedigen muss.

Artikel 43 **Landfläche**

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

²Hievon werden abgezogen:

- die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche, nicht aber von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege
- 50% der oberirdischen Parkplatzflächen
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist
- Wald und Gewässer innerhalb des Grundstückes.

Artikel 44 **Ausnützungsziffer**

¹Die Ausnützungsziffer wird in den Zonenvorschriften einzeln geregelt.

²Spätere Um-, An-, Aufbauten usw. dürfen keiner Mehrausnützung über die in den Zonenvorschriften festgelegte Ziffer führen, vorbehältlich Art. 42.

Artikel 45 **Rechtliche Sicherung Ausnutzungsübertragung**

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

²Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht noch einmal in Anspruch genommen werden.

³Die Nutzungsübertragung ist zulässig unter Grundstücken derselben Zone, die unmittelbar aneinander grenzen. Voraussetzung ist, dass der Zonencharakter gewahrt bleibt und der Abschluss eines entsprechen-

den Dienstbarkeitsvertrages unter beteiligten Grundeigentümern, der vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch angemeldet sein muss.

IV. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN (BauG Art. 23 Abs. 2 lit. h)

Artikel 46 (BauG Art. 18) Baureife

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

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

- a) Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz in einer dem Zweck genügenden und verkehrssicheren Weise;
- b) Gewährleistung der Abwasserbeseitigung nach einschlägigen Normen des Gewässerschutzes;
- c) Gewährleistung der einwandfreien und genügenden Wasserversorgung;
- d) Anschluss an das Energieverteilnetz, soweit der Zweck des Baues dies verlangt;
- e) Einhaltung der Vorschriften gemäss Lärmschutzverordnung;
- f) Vorschriften gemäss Energiereglement

³Anschluss an private Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nur ausserhalb der durch öffentliche Erschliessungen bedienten Gebiete, und in jedem Falle nur unter Vorbehalt der einschlägigen spezialrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere betreffend Gewässer- und Umweltschutz, zuzulassen.

Artikel 47 Verkehrserschliessung

¹Private Erschliessungseinrichtungen zur Gewährleistung des genügenden Zuganges haben sich in eine kommunale Gesamtplanung einzuordnen.

²Ausfahrten, Einfriedungen, Garagenvorplätze, Reklamen, Abstellplätze usw. dürfen die Verkehrssicherheit auf Zufahrten und anliegenden Strassen

nicht beeinträchtigen, auch wenn es sich dabei um nichtöffentliche Strassen handelt (BauG Art. 17).

³Einmündungen und Ausfahrten bedürfen der entsprechenden Spezialbewilligung des Inhabers der Weghoheit an der öffentlichen Strasse (BauG Art. 17).

Artikel 48 Erschliessungsplan

¹Die Baubehörde legt nach Massgabe des Erschliessungsrichtplanes fest, welche Strassen, Kanalisationen und Wasserleitungen zulasten der Öffentlichkeit erstellt werden und welche von Privaten zu erstellen sind.

²Bei der Überbauung eines Grundstückes oder Teilen von diesem, dessen Erschliessungsanlagen später von benachbarten Grundstücken mitbenützt werden, kann die Erteilung der Baubewilligung von der Vorlage eines Quartierplanes abhängig gemacht werden.

³Bei grösseren zusammenhängenden Bebauungen kann die Erteilung einer Bewilligung von der Vorlage eines Quartier- oder Gestaltungsplanes nach Art. 78 ff abhängig gemacht werden.

V. BAUGESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Artikel 49 (BauG Art. 15 Abs. 1) Sicherheit

¹Alle Bauten müssen hinsichtlich Foundation, Konstruktion, Detailausbildung und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen und den Bestimmungen des Brandschutzes Rechnung tragen.

²Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benützer sowie die Benützer von benachbarten Liegenschaften und Verkehrseinrichtungen nicht gefährdet werden.

³In den Naturgewalten (Lawinen, Rufen, Wildwasser usw.) gefährdeten Gebieten, insbesondere in den Gefahrenzonen gemäss Zonenplan, sind Bauten, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, nicht oder nur unter einschränkenden Auflagen, zulässig. In

Zweifelsfällen ist ein Gutachten des Forstdienstes Uri einzuholen.

⁴Das Meteorwasser darf nicht der ARA zugeleitet werden, sondern ist in geeignete Kanalisationen, Versickerungsanlagen oder in einen Vorfluter einzuleiten.

⁵An Dächern mit Schneerutschgefahr sind Schneefänger anzubringen, sofern herunterstürzende Schneemassen öffentliche Strassen, Wege oder Plätze sowie nachbarlichen Grund gefährden.

Artikel 50 **Gesundheitsschutz**

¹Gebäude müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, namentlich in bezug auf Raum-, Wohnungs- und Fenstergrössen, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Isolation und Schallschutz. Dementsprechend gilt was folgt:

- a) Der Baugrund von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nötigenfalls zu entwässern, und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.
- b) Alle Räume, Gänge und Treppen müssen ihrem Zweck entsprechend belichtet und belüftet sein.
- c) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mind. 1/10 der betreffenden Bodenfläche zu betragen.
- d) Für Arbeitsräume, Küchen, Badezimmer und Aborte können künstliche Belüftungen und Beleuchtungen zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.
- e) Aussenwände, Decken, Böden und Fenster von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind so auszuführen, dass ein genügender Schutz gegen Kälte, Hitze und Aussenlärm gewährleistet ist.
- f) Wohnungen, Separatzimmer sowie Arbeitsräume sind in bezug auf Konstruktion und Isolation so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen der Benutzer durch Lärm vermieden werden.
- g) Die lichte Höhe von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, bei Einzeldachzimmern für einen Drittel der Bodenfläche (mindestens), darf nicht weniger als 2.30 m betragen.
Bei bewohnten Dachräumen muss die mittlere lichte Höhe mindestens 2.30 m betragen.

h) Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) sind in den Zonenvorschriften und im Zonenplan den einzelnen Zonen zugeordnet.

²In der Kernzone darf aus Gründen der Wahrung des Dorfbildes von den Vorschriften c) und g) hievor abgewichen werden.

Artikel 51 **Immissionen**

¹Jedermann ist verpflichtet, bei Ausübung seines Eigentumsrechtes, z.B. beim Betrieb eines Gewerbes, sich allen übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

²Misstände sind auf Weisung des Gemeinderates auf Kosten des Grundeigentümers zu beheben.

Artikel 52 **Zonenfremde Betriebe**

¹Bereits bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, ist der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung gestattet, sofern ihre unvermeidlichen betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zumutbar sind.

²Der Gemeinderat setzt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse von Fall zu Fall fest.

Artikel 53 **Lärm- und Staubbekämpfung und Baustellensicherung**

Während der Ausführung von Bauarbeiten hat jede unnötige Lärm- und Staubentwicklung zu unterbleiben. Das Verbrennen von Abfall auf Baustellen ist generell verboten. Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass alle zum Schutz der Anwohner, Strassenbenützer und Arbeitnehmer notwendigen Vorkehrungen getroffen werden. Baugerüste und Abschränkungen sind gemäss den einschlägigen SUVA-Vorschriften anzubringen.

Artikel 54

Kinderspielplätze

Bei Wohnhäusern ab 4 Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern sind entsprechend den örtlichen Verhältnissen auf privatem Grund, an geeigneter Lage abseits der Strassen, Kinderspielplätze zu schaffen.

Artikel 55

Abstellfläche für Fahrzeuge

¹Bei allen Bauvorhaben sind genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu schaffen.

²Garagen und Abstellplätze sowie deren Zufahrt müssen in Anlage und Konstruktion die Funktions- und Verkehrssicherheit gewährleisten.

³Die Normen des Vereins Schweiz. Strassenfachmänner (VSS-Normen) gelten als Richtlinien.

Artikel 56

(BauG Art. 23 Abs. 2 lit. g) Architektonische Gestaltung

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

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

³Das Verbot bezieht sich auch auf das Anbringen störender Reklamen, Antennen und anderer Zubehörteile, soweit sie die Strassenbau- und Strassenverkehrsgebung zulässt.

⁴Bei Umgebungsgestaltung müssen schutzwürdige Baumbestände geschont werden.

⁵Die 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 oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Schutzzumfang im einzelnen. Bauliche Massnahmen an Schutzobjekten sind bewilligungspflichtig.

⁶Bauten und Anlagen in der Umgebung von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

VI. BENUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Artikel 57 (BauG Art. 15 Abs. 2) Aberkennung von Bauten

¹Benützungsverbote nach Art. 15 Abs. 2 BauG sind Sache des Gemeinderates.

²Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend ausgetrocknet sind.

E BAULINIE

Artikel 58 (BauG Art. 24 Abs. 1 und 2) Zuständigkeit

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

Artikel 59 (BauG Art. 25 – 27) Inhalt der Verfügung

¹Die zu verfügenden Linien sind auf einem Plan im Massstab von mindestens 1:1000 darzustellen, worin eingetragen sind:

- Grenzverlauf und grundbuchliche Kennzeichnung aller Grundstücke, die von der Linienverfügung unmittelbar oder mittelbar betroffen werden.
- Grundriss der auf diesen Grundstücken stehenden Bauten.
- Verlauf der bestehenden öffentlichen Einrichtung, an welche Linie zu legen ist (BauG Art. 24 Abs. 2).

- Verlauf der projektierten öffentlichen Werke, für welche die Linie zu legen ist (BauG Art. 24 Abs. 2 und 3).

²In der Verfügung sind weiter anzugeben:

- a) ihr Charakter im Sinne von Art. 24 BauG (ob nach Abs. 1, 2 oder 3 erlassen, ob vom Kanton verlangt, BauG Art. 27) usw.
- b) allfällige mit der Linie verbundene Spezialvorschriften, Erläuterungen usw.
- c) der Hinweis auf Art. 26 des Kant. Baugesetzes, wonach Bauten, die bereits in die Baulinie hineinragen, nur noch die erforderlichen Unterhaltsarbeiten zuzulassen sind.

Artikel 60 (BauG Art. 28 lit. a und b) Verfahren

a) Auflage

¹Verfügung und Plan nach Art. 58 sind vom Gemeinderat während der Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

²Diese Auflage ist im Amtsblatt vorgängig zu publizieren unter Hinweis darauf, dass die Betroffenen beim Gemeinderat Einsprache erheben können.

³Der Gemeinderat kann mit der Anordnung nach Abs. 1 beim Vorliegen wichtiger Gründe Einsprachen und Beschwerden die aufschiebende Wirkung entziehen. In diesem Fall ist in der Publikation auf die vorsorgliche Wirkung hinzuweisen.

⁴In der Publikation ist das von der Verfügung betroffene Gebiet klar anzugeben.

Artikel 61 Entscheid

b) Entscheid

¹Der Gemeinderat hat über alle Einsprachen gleichzeitig, und über die definitive Inkraftsetzung der Verfügung zu entscheiden, sofern diese nicht in Gutheissung einer Einsprache geändert wird.

²In diesem Falle wird der Entscheid unter Hinweis auf das Rechtsmittel des Weiterzuges an den Regierungsrat den Einsprechern schriftlich eröffnet.

³Wenn es zur Bestätigung der unveränderten Verfügung kommt, erfolgt keine weitere Publikation. Die

Verfügung steht aber jederzeit den Interessenten auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme offen.

⁴Führt die Einsprache oder die Beschwerde zu einer Änderung der Verfügung, die nicht nur den betroffenen Einsprecher tangiert, ist das Verfahren neu zu eröffnen.

⁵Jeder Interessent kann gegen eine Gebühr verlangen, dass ihm in einem Situationsplan die sein Grundstück betreffende geltende Baulinie eingezeichnet wird.

F ZONENPLANORDNUNG

Vorschriften für die Einzelbebauung

Artikel 62 (BauG Art. 28 lit.c)) Allgemeines

¹Beim Erlass von Zonenplanverfügungen gemäss Art. 4 Abs. 3 sind die Vorschriften dieses Abschnittes einzuhalten.

²In den einzelnen Zonen nach Zonenplanverfügung werden die Allgemeinen Bauvorschriften des Abschnittes D durch die Bestimmungen von Abschnitt F (Zonenplanordnung) ergänzt oder ersetzt.

Als Zonenplanverfügung gilt der Zonenplan, der sich aus den Teilplänen im Massstab 1:1000/1:2000/1:5000/1:10000 zusammensetzt.

Artikel 63 (BauG Art. 29 a und 29 b) Zonenarten

Das Gemeindegebiet wird durch Erlass der Zonenplanverfügung nach Art. 61 und im Verfahren nach Art. 30 des Kant. Baugesetzes in folgende Zonen eingeteilt:

Abkürzung

Kernzone	KZ
Dorfzone	DZ
Wohnzone zweigeschossig	W2
Wohnzone dreigeschossig	W3
Wohn- und Gewerbezone	WG
Gewerbezone	GwZ
Zone für öffentl. Zwecke	ZöZ
Deponiezone	Dep
Sonderzone Schöni	SZ
Weilerzonen	WZ
Freihaltezonen	FZ
Landwirtschaftszone	Lw
Übriges Gemeindegebiet	UeG
Naturschutzzone	NS
Landschaftsschutzzone	LS
Gefahrenzonen	GfZ
Kommunale Naturobjekte	
Kommunale Kulturobjekte	

Artikel 64

Kernzone KZ

¹Die Kernzone entspricht in ihrer Ausdehnung dem alten Dorfkern Wassen, die in seiner baulichen Eigenart zu erhalten ist; deshalb sind Umbauten grundsätzlich Neubauten vorzuziehen.

²Die Kernzone ist für Wohn-, Geschäfts- und Hotelbauten bestimmt. Zulässig sind auch Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke. Kleingewerbe ist zugelassen, soweit das ruhige Wohnen dadurch nicht gestört wird.

³In der Kernzone sind grundsätzlich nur Wiederaufbauten, Umbauten, Renovationen und Restaurationen innerhalb der bestehenden Volumen, bestimmt durch die Grundfläche, Geschosshöhe und Dachform zugelassen. Die bestehenden Gassenräume zwischen den Häusern müssen erhalten bleiben.

⁴Bei Neu- und Umbauten darf die Ausnutzungsziffer das bisherige Mass nicht überschreiten, wobei alle innerhalb des bestehenden Volumens tatsächlich nutzbaren Geschossflächen angerechnet werden. In besonderen Fällen kann unter Wahrung der Massstäblichkeit des Ortsbildes und der Wohnhygiene eine Anpassung an die Ausnutzung der bestehenden Gebäude in der Umgebung gestattet werden.

⁵Alle Bauvorhaben haben sich in Stellung, kubischer Gestaltung, Farb- und Materialwahl sowie Fassaden und Dachgestaltung in das bestehende Ortsbild einzufügen. Innenwandisolierungen sind Aussenwandverkleidungen von Blockbauten vorzuziehen. Aussenwandverkleidungen können ausnahmsweise in Holzschindeln genehmigt werden, wenn dies mit dem Schutz des Hauses und des Ortsbildes vereinbar ist. Für die Gestaltung der Fenster ist der Stil der Fassade massgebend. Als Bedachungsmaterial dürfen keine hellen oder glänzenden Materialien, sowie keine grossflächigen Tafeln oder Platten verwendet werden.

⁶Es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile abgebrochen werden, bevor eine rechtskräftige Bewilligung für Neubauten und Abbruch vorliegt. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Zusammen mit dem Abbruch- oder Neubaugesuch sind die Bauaufnahmepläne des Altbaues einzureichen.

⁷Der Dachausbau ist gestattet. Dachaufbauten dürfen insgesamt 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten: wenn sie der Belichtung von bewohnbaren Räumen dienen, sind sie als Schlepp- oder Spitzlukarnen auszubilden. Flachdächer sind untersagt.

⁸Zur Klärung der Bebaubarkeit vorhandener Hof- und Freiräume (Neu-, An- und Aufbauten) ist eine Einfrage gemäss Art. 13 dieser Bauordnung vorzunehmen.

⁹Die Baugesuche werden der Koordinationsstelle zur Vernehmlassung zugestellt.

Artikel 65 **Dorfzone, zwei- und dreigeschossige Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone DZ, W2, W3, WG**

¹Die Dorfzone (DZ) sowie die zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen (W2 + W3) sind für Wohnbauten bestimmt; Kleingewerbe und Läden sind zugelassen, soweit sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen. In der Dorfzone sind ebenso öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie das Ortsbild und die anderen zulässigen Nutzungen nicht beeinträchtigen.

²Die Wohn- und Gewerbezone (WG) ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.

Das Gewerbe ist soweit zugelassen, als es das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigt.

³In der D, W2, W3 und WG gelten die folgenden baulichen Masse:

	DZ	W2	W3	WG
Grenzabstand	4m	4m	4m	4m
max. Gebäudehöhe	10m	6m	9m	9m
Geschosszahl	3	2	3	3
Gebäuelänge	30m	20m	30m	30m
Ausnutzungsziffer	0.6	0.4	0.5	0.6
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	III

Die Baudistanzen der Feuerpolizeiverordnung sowie Art. 25 (Mehrlängenzuschlag) bleiben vorbehalten.

⁴Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen und Dacheinschnitte bis insgesamt 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge zugelassen.

Artikel 66

Gewerbezone GwZ

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

In den Gewerbebezonen Meiggelen und Schöni sind keine für den längeren Aufenthalt von Menschen bestimmte Wohn- oder Arbeitsräume zulässig.

²Es 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.

³Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12m, die Gebäuelänge ist nicht beschränkt, sofern dadurch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁴Der Grenzabstand muss mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe betragen; gegenüber angrenzenden Zonen muss der in der entsprechenden Zone geltende Grenzabstand eingehalten werden.

Empfindlichkeitsstufe: III bzw. IV gemäss Zonenplan

Artikel 67

Zone für öffentl. Zwecke ZöZ

¹In der Zone für öffentliche Zwecke dürfen nur öffentliche Bauten und Anlagen erstellt werden. Private Bauten sind zulässig, sofern sie in engem Zusammenhang mit der öffentlichen Nutzung stehen oder für die Realisierung der öffentlichen Nutzung erforderlich sind.

²Die Zonenvorschriften richten sich nach den jeweiligen Bedürfnissen der öffentlichen Werke und tragen dem Dorf- und Landschaftsbild Rechnung.

³Gegenüber benachbarten Zonen ist ein Grenzabstand von 4m einzuhalten. Der Grenzabstand ist um 1/3 der Mehrlänge über 20m zu vergrössern.

Empfindlichkeitsstufe: III bzw. IV gemäss Zonenplan

Artikel 68

Deponiezone Dep

¹Die Deponiezone ist für die Errichtung einer Inertstoffdeponie bestimmt.

²Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen und nach Abs. 5.

³Ausserhalb dieser Zone dürfen keine Bewilligungen für Inertstoffdeponien erteilt werden.

⁴Die Deponierung hat etappenweise zu erfolgen. Der Gemeinderat kann die Zeitdauer der Deponie bzw. der einzelnen Etappen befristen. Er kann für die Rekultivierung eine Kautions verlangen.

⁵Für die Bewilligung von Deponien kann der Gemeinderat in seinem Kompetenzbereich bzw. ergänzend zum Kanton Auflagen und Bedingungen erlassen und insbesondere folgende Unterlagen verlangen:

- a) Zeit- und Etappenplan für die Deponie
- b) Rekultivierungsplan zur Ermöglichung der Nutzung laut Zonenplan
- c) Weitere, zur Beurteilung nötige Unterlagen.

Empfindlichkeitsstufe: IV

Artikel 69

Sonderzone Schöni SZ

¹Die Sonderzone Schöni dient der vorübergehenden Lagerung von Materialien und Holz. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung.

²Es dürfen keine bleibenden Bauten oder Anlagen erstellt werden. Für alle Nutzungen ist vorgängig eine Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.

³Für den geordneten Betrieb und die Einhaltung aller relevanten Vorschriften und Auflagen ist der Eigentümer verantwortlich. Die Aufsicht übt der Gemeinderat aus.

Empfindlichkeitsstufe: IV

Artikel 70

Weilerzonen WZ

¹Die Weilerzonen im Meiental dienen der Erhaltung der Dauerbesiedelung des Tales. Sie sollen eine angemessene bauliche Entwicklung ohne Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes ermöglichen.

²In den Weilerzonen sind ausser landwirtschaftlichen Bauten auch Wohnbauten sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe gestattet, sofern sie der Alp-/Landwirtschaft und der Dauerbesiedelung des Tales dienen und die Landwirtschaft nicht beeinträchtigen oder behindern.

³Zulässig sind An-, Um- und Ersatzbauten. Neubauten sind nur zulässig, wenn sie der Dauerbesiedelung des Tales beitragen. Für Zweckänderungen bei Um- und Ersatzbauten ist der Nachweis erforderlich, dass ein umzubauendes oder zu ersetzendes Objekt der bisherigen Nutzung nicht mehr zweckdienlich ist und nicht mehr benötigt wird.

⁴Die Weiler sind grundsätzlich in ihrer Eigenart und gestalterischen Einheitlichkeit zu erhalten. An- und Umbauten dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Ersatzbauten, die an die Stelle bestehender Bauten treten, müssen Stellung, Form und Volumen des Altbaus übernehmen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren, sofern

a) eine gegenüber dem zu ersetzenden Bau architektonisch bessere und

b) bezüglich Integration ins Siedlungs- und Landschaftsbild optimale Lösung erreicht wird.

Neubauten müssen bezüglich Lage, Gestaltung und Massstäblichkeit in den Weiler integriert werden.

⁵Neubauten haben folgende Grundmasse einzuhalten:

Vollgeschosse: höchstens 2

Gebäudelängen: max. 15m

Ausgenommen von diesen Maximalmassen sind Bauten für die Land- und Forstwirtschaft (ohne Wohnbauten).

Der Gemeinderat kann von diesen Maximalmassen Ausnahmen gewähren, sofern die Bedingungen gemäss Abs. 4 dennoch eingehalten sind.

⁶Die Erschliessung kann durch die Bauherrschaft nach den durch die Gemeinde und die zuständigen kantonalen Stellen genehmigten Plänen vorzeitig auf eigene Kosten durchgeführt werden.

Empfindlichkeitsstufe: III

Artikel 71 **Freihaltezonen FZ**

¹Freihaltezonen sind Flächen, die der allgemeinen baulichen Nutzung entzogen sind und zwar:

- für den Umgebungsschutz von Natur- und Heimatschutzobjekten
- zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Erhaltung von Aussichtsanlagen.

²In diesen Zonen dürfen neue Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie der Bewirtschaftung der Freiflächen selbst dienen und so ausgeführt werden, dass sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Artikel 72 **Landwirtschaftszone Lw**

¹Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

²In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen be-

stehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform. Zur Sicherung der Zweckbestimmung kann die Bewilligung mit Auflagen und Bedingungen versehen werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken sind.

Empfindlichkeitsstufe: III

Artikel 73 Uebriges Gemeindegebiet UeG

¹Das übrige Gemeindegebiet umfasst Land, das keiner Nutzungszone zugewiesen ist oder dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

²Neubauten und Änderungen von Bauten und Anlagen richten sich nach den Bestimmungen des Bundes und des Kantons über das Bauen ausserhalb Bauzonen.

³Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet bedürfen der Zustimmung durch die zuständige Direktion. Baubewilligungen, die ohne Zustimmung erteilt werden, sind nichtig.

Empfindlichkeitsstufe: III

Artikel 74 Naturschutzzone NS

¹Die im Zonenplan als Naturschutzonen bezeichneten Gebiete und Objekte von kommunaler Bedeutung sind umfassend zu erhalten bzw. in einen möglichst natürlichen Zustand zu überführen.

²Nutzungen, die diesem Zweck zuwiderlaufen, sind nicht zulässig.

³Der Gemeinderat legt im einzelnen und soweit nötig im Rahmen von vertraglichen Regelungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen fest.

Empfindlichkeitsstufe: III

Artikel 75

Landschaftsschutzzone LS

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung schöner, typischer, vielfältiger und naturkundlich wertvoller Landschaften, die auch als strukturreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen wichtig sind; die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

²Den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe usw. sind in ihrem Bestand zu erhalten. Veränderungen von Geländeformen und Bachläufen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates gestattet.

³Bauten und Anlagen sind in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung betr. Bauten ausserhalb von Bauzonen.

⁴Bestehende Bauten können im Rahmen der Raumplanungsgesetzgebung erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden. Form, Materialwahl und Farbgebung von zulässigen Bauten und Anlagen dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Empfindlichkeitsstufe: Es gilt die ES der überlagerten Zone.

Artikel 76

Gefahrenzonen GfZ

¹In den durch Lawinen, Rufen und Wildwasser oder ähnlichen Naturereignissen gefährdeten Gebieten sind den Nutzungszonen überlagernd Gefahrenzonen ausgeschieden.

²In der Gefahrenzone I sind für den Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmte Bauten nicht zulässig. Es besteht ein Bauverbot für derartige Objekte.

³In der Gefahrenzone II sind für den Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmte Bauten nur mit einschränkenden Auflagen zuzulassen.

⁴Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzonen 1 und 2 sowie in den Gefahrenzonen gemäss Lawinenkarte Kanton Uri sind den zuständigen kantonalen Instanzen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Artikel 77

Kommunale Schutzobjekte, Natur- und Kulturobjekte

¹Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Kulturobjekte sind zu erhalten, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen, ein Abbruch oder eine anderweitige Zerstörung der Schutzwürdigkeit sind untersagt. Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügungen oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Schutzzumfang im einzelnen. Bauliche Massnahmen an Schutzobjekten sind bewilligungspflichtig.

²Bauten und Anlagen in der Umgebung von kommunalen Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

³Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Naturobjekte müssen erhalten bleiben. Der Gemeinderat darf eine Bewilligung zur Beseitigung und Veränderung nur erteilen, wenn überwiegende öffentliche Interessen nachgewiesen werden und ein Ersatz in geeigneter Form beschafft wird. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Schutzverfügungen.

G

QUARTIERPLÄNE (BauG Art. 31)

Artikel 78

Quartierplan

¹Der Quartierplan regelt unter Berücksichtigung der geplanten Überbauung die Erschliessung der vom Quartierplan erfassten Grundstücke.

²Der Geltungsbereich eines Quartierplanes ist so zu wählen, dass er zumindest alle Grundstücke oder Grundstückteile umfasst, die durch gemeinsame Erschliessungsanlagen erschlossen werden.

³Ein Quartierplanverfahren kann durch Mehrheitsbeschluss der betroffenen Grundeigentümer, die zugleich über die Mehrheit der Fläche verfügen oder auf Anordnung des Gemeinderates eingeleitet werden.

⁴Das Grundeigentümer-Quartierplanverfahren richtet sich nach EG/ZGB Art. 107 ff. Die Kosten für die Planung und den Bau der Anlagen sind von den Grundeigentümern proportional zum eingeworfenen Land zu tragen.

⁵Der Quartierplan hat mindestens die folgenden Sachverhalte zu regeln:

- a) Parzellierung;
- b) Strassen und Wege mit Angabe von Breiten, Gefälle, Belag und Baulinien;
- c) Wasser- und Abwasserleitungen, ohne Hausanschlüsse, mit Schächten, Kaliber, Gefälle und Lage;
- d) Energieversorgung.

⁶Der Gemeinderat verleiht dem Quartierplan öffentlich-rechtliche Wirkung, sofern diese im öffentlichen und raumplanerischen Interesse liegt.

Artikel 79 Quartiergestaltungsplan

¹Im Quartiergestaltungsplan werden zusätzlich zu den in Art. 78 erwähnten Gegenständen

- die Bauweise, Art, Funktion, Grösse und Stellung der Bauten
- die Ausnützung
- die Funktion und Gestaltung der Freiflächen und Parkplätze festgelegt.

²Bei der Überbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche besteht grundsätzlich Anspruch bzw. Pflicht auf Anwendung der Bestimmungen des Quartiergestaltungsplanes, sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind.

³Die Mindestfläche hat 3'000 m² zu betragen. Der Quartiergestaltungsplan ist für die gesamte Fläche zu erstellen. Die Überbauung muss im einzelnen sowie in ihrer Gesamtheit architektonisch und baulich gut gestaltet sein. Der Quartiergestaltungsplan hat überdies folgenden Anforderungen zu entsprechen: gute Eingliederung in die landschaftliche Umgebung, sorgfältig durchdachte Grundrisse in bezug auf Wohn-

komfort und Wohnhygiene, Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs, grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen, zweckmässige Situierung der Autoabstell- und Kinderspielplätze und anderer öffentlichen Anlagen.

⁴Beim Erlass eines Quartiergestaltungsplanes kann, mit Ausnahme der Nutzungsart und der Dachgestaltung, von den Vorschriften für Einzelbauweise abgewichen werden. Gegenüber der Einzelbauweise darf die Ausnützungsziffer um höchstens 15% erhöht werden. Gegenüber angrenzenden Liegenschaften gelten die Abstandsvorschriften der betreffenden Zone, sowie gegebenenfalls die Mehrhöhenzuschläge gemäss Abs. 5.

⁵Wird aufgrund des Quartiergestaltungsplanes die zonengemässe Geschoszahl überschritten, so ist je Mehrgeschoss der Grenzabstand allseits um 2.00m zu erhöhen, jedoch um nicht mehr als sich aus dem Schattenwurf am mittleren Wintertag (8.2. und 3.11.) ergibt. Dabei darf kein Fusspunkt des untersten Wohngeschosses eines Nachbargebäudes mehr als 2 Stunden im Gebäudeschatten liegen.

⁶Mit dem Gesuch für einen Quartiergestaltungsplan sind folgende Unterlagen einzureichen:

a) Angaben über das Grundstück:

- Grundbuchplankopie mit Parzellennummer und Flurnamen
- Gesamtfläche sowie anrechenbare Landfläche
- Bezeichnung der Zone und Berechnung der erreichbaren Ausnützungsziffer bei Einzelbebauung
- Bestehende Erschliessung (Strassen, Fusswege, Kanalisation, Wasser usw.)
- Berechnung der vorhandenen Ausnützungsziffer mit Angabe der Nutzungsarten.

b) Angaben über die vorgesehene Nutzung und Gestaltung:

- Grundrisse, Ansichten und Schnitte sämtlicher vorgesehener Bauten, soweit sie zur Beurteilung des Projektes erforderlich sind, mindestens im Massstab 1:200
- Angabe der Nutzungsart für alle Geschossflächen
- Berechnung der vorgesehenen Ausnützungsziffer

c) Angabe über die geplante Erschliessung und Umgebungsgestaltung:

- Strassen- und Werkleitungen nach Art. 70 Abs. 5

- Parkierungsflächen (ober- und unterirdisch) mit Anzahl der Parkplätze
- Lage und Grösse der Kinderspielplätze
- Vorgesehene Bepflanzung.

d) Zusätzlich ist ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell im Massstab 1:500 einzureichen. Gleichzeitig können weitere Angaben über die Art der Bebauung sowie Schattendiagramme, Fotomontagen usw. verlangt werden.

⁷Vor der Bauausführung ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren gemäss Abschnitt C dieser Bauordnung durchzuführen.

Artikel 80 Grenzbereinigung und Landumlegung

Quartierplan und Quartiergestaltungsplan können Grenzbereinigungen und Landumlegungen vorschreiben.

Artikel 81 Öffentlich-rechtliche Wirkung

Die Verleihung der öffentlich-rechtlichen Wirkung von Plänen nach Art. 78 und 79 erfolgt analog dem Baulinienverfahren nach Art. 59 und 60.

H KONTROLLE UND VERWALTUNGSZWANG

Artikel 82 (BauG Art. 32 f) Baukontrolle

¹Die Kontrolle darüber, dass nur nach den Bauvorschriften und der rechtskräftigen Baubewilligung gebaut wird, übt der Gemeinderat aus.

²Er kann bestimmte Kontrollaufgaben an einzelne Mitglieder oder Gemeindebeamte bzw. –funktionäre übertragen.

Artikel 83

Ausführungspläne

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

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

³Der 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).

Artikel 84

Archivieren der Akten

Die rechtsgültigen Pläne und die wichtigen Baubewilligungsakten sind geordnet und gesichert zu archivieren.

Artikel 85

Art der Kontrollen

¹Die planmässige Ausführung ist durch Kontrollen zu gewährleisten, die im Minimum zu umfassen haben:

- a) die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung, die bei Baubeginn erfüllt sein müssen
- b) die Sicherung eines für das Bauvorhaben festgelegten Höhenfixpunktes (Art. 7 Abs. 1b)
- c) die Abnahme des Schnurgerüsts
- d) die Abnahme des Anschlusses an die öffentliche Wasserversorgung
- e) die Abnahme des Kanalisationsanschlusses
- f) die Einhaltung der bewilligten Höhe von Oberkant Erdgeschoss
- g) die Kontrolle nach Fertigstellung des Rohbaues
- h) die Endabnahme.

²Für Projektänderungen, die Bauvorschriften berühren, sind die entsprechenden Pläne mit erläuterndem Bericht rechtzeitig vor der Arbeitsausführung dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

Artikel 86

Bauvorgang

¹Die Kontrolle hat sich auch auf die Sicherheit des Bauvorganges zu erstrecken (BauG Art. 23 Abs. 3 lit. o).

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

³Wird ein Bauvorgang aus irgendwelchen Gründen vor der Beendigung der Baute eingestellt (Offenlassen von Baugruben, Stehenlassen von Rohbauten oder Gerüsten usw.), so kann der Gemeinderat, auf Kosten des Gesuchstellers, alle erforderlichen sichernden Anordnungen treffen.

Artikel 87

Einstellungsverfügung

¹Zuständig zum Erlass von Einstellungsverfügungen ist der Gemeinderat, in dringenden Fällen auch das Gemeindepräsidium.

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

Artikel 88

(BauG Art. 37) Wiederherstellung

¹Zuständig zum Erlass von Verfügungen auf Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes ist der Gemeinderat.

²In 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 ist.

Artikel 89

Anordnung gerichtlicher Strafe

¹Die Anordnungen nach Art. 87 und 88 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 Strafandrohung von Art. 292

StGB an ihn erlassenen Verfügung nicht nachkommt.

²Die Anwendung der Strafbestimmungen nach Art. 39 des Kant. BauG auf bereits eingetretene Zuwiderhandlungen bleibt unberührt.

Artikel 90 Verwaltungsbussen

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

²Zuständige Strafbehörde ist der Gemeinderat. Er hat dem Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewähren und in seiner schriftlichen Strafverfügung den Tatbestand, die Entscheidungsgründe und die ausgefallte Strafe und den Hinweis auf das Rechtsmittel des Weiterzuges an den Regierungsrat anzuführen.

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

I ORTSPLANUNG

Artikel 91 Ortsplanungskommission

¹Bei veränderten Verhältnissen muss der Ortsplan einer Überprüfung unterzogen werden.

²Der Gemeinderat setzt zu diesem Zweck eine Kommission ein, die zu seinen Händen die Revision des in Art. 41 BauG vorgeschriebenen Ortsplanes vornimmt.

³Der Gemeinderat beschafft die ortsplanerische Fachkraft, welche der Kommission an die Hand zu gehen hat.

K

GEBÜHREN UND KOSTEN

Artikel 92

(BauG Art. 45 Abs. 1) Ansätze

¹Es werden folgende Gebühren erhoben:

- a) im Baubewilligungsverfahren eine Spruchgebühr des Gemeinderates von Fr. 50.— bis Fr. 1'000.—
- b) Ausfertigungskosten
- c) Kontrollgebühren nach Aufwand
- d) Eine Gebühr von Fr. 20.— bis Fr. 500.— für Beantwortung von Einfragen gemäss Art. 13
- e) Durch den Gemeinderat eine Spruchgebühr nach den Ansätzen von lit. a für die Behandlung von Einsprachen (Art. 60).

²Barauslagen und Expertenkosten (Art. 22 Abs. 1) sind in den Gebühren nicht inbegriffen.

Artikel 93

Rechtsmittel

Rechtskräftige Verfügungen der zuständigen Behörde über Gebühren bzw. Kosten, einschliesslich Verfügungen über Kosten der Ersatzvornahme nach Art. 88 gelten als definitive Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 80 SchKG.

L

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 94

Rechtsmittel

¹Gegen alle Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden.

²Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der Organisationsverordnung vom 9. November 1992 (RB 2.3321).

Artikel 95

Übergangsrecht

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

²Auf Baubewilligungsverfahren, die beim Inkrafttreten dieser Bauordnung hängig sind, findet das neue Recht Anwendung. Dies gilt insbesondere auch für Bauten, die in schuldhafter Verletzung der Baubewilligungspflicht erstellt oder angefangen worden sind.

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

Artikel 96

Inkrafttreten

Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Wassen, 18. Februar 2000

Namens der Einwohnergemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Isidor Baumann

Josef Dubacher

Genehmigt durch den Regierungsrat am 8. Mai 2001