

Einwohnergemeinde Flüelen



Bau- und Zonenordnung

vom 23. November 1995

(inkl. Aenderungen vom 20. November 1997)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	1
Art. 1 Geltungsbereich	1
Art. 2 für bestehende Bauten	2
Art. 3 Vorbehaltenes Recht	2
2 ORGANISATORISCHE VORSCHRIFTEN	2
Art. 4 Offene Dorfgemeinde	2
Art. 5 Gemeinderat	2
Art. 6 Baukommission	3
3 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	3
3.1 Baugesuch	3
Art. 7 Meldepflicht	3
Art. 8 Einreichung des Baugesuches	3
Art. 9 Einfrage	4
3.2 Verfahren	4
Art. 10 Vorprüfung	4
Art. 11 Profile	4
Art. 12 Ausschreibung und Auflage	4
Art. 13 Einsprachen	5
Art. 14 Beizug von Sachverständigen	5
3.3 Entscheid	5
Art. 15 Form	5
Art. 16 Dauer der Bewilligung	5
Art. 17 Baubeginn	5
Art. 18 Sicherstellung von Auflagen	5
Art. 19 Haftungsausschluss	6
Art. 20 Ausnahmewilligung	6
Art. 21 Kosten	6
4 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	6
4.1 Grenz- und Gebäudeabstände	6
Art. 22 Grenzabstand	6
Art. 23 Grundabstand	7
Art. 24 Mehrlängenzuschlag	7
Art. 25 Kleinbauten	7
Art. 26 Verminderter Grenzabstand	7
Art. 27 Unterirdische Bauten	7
Art. 28 Gebäudeabstand	8
Art. 29 Wald- und Heckenabstand	8

Art. 30	Bauabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Gewässern	8
4.2	Gebäudegrösse	8
Art. 31	Begriff Geschoss	8
Art. 32	Anrechenbare Geschosse	9
Art. 33	Geschosshöhe	9
Art. 34	Dachfirsthöhe und Kniestockhöhe	9
Art. 35	Dachform, Dachbegrenzungslinie	9
Art. 36	Gebäudehöhe	10
Art. 37	Baulänge	10
4.3	Abstellplätze	10
Art. 38	Grundsatz	10
Art. 39	Ausnahmen	10
Art. 40	Art der Erfüllung	10
Art. 41	Zahl der Abstellplätze	11
Art. 42	Ausmass und Gestaltung	12
Art. 43	Ersatzabgabe	12
Art. 44	Verwendung der Ersatzabgabe	12
Art. 45	Sicherheiten, Bezahlung	12
4.4	Kinderspielplätze	12
Art. 46	Grundsatz	12
Art. 47	Grösse des Kinderspielplatzes	12
Art. 48	Voraussetzung und Höhe der Ersatzabgabe	13
Art. 49	Verwendung der Ersatzabgabe	13
4.5	Sicherheit	13
Art. 50	Tankanlagen	13
5	ZONENPLAN	13
5.1	Allgemeines	13
Art. 51	Zonenpläne	13
Art. 52	Zonenarten	13
5.2	Bauzonen	14
Art. 53	Kernzone (Ke)	14
Art. 54	Wohnzonen (W2, W3)	14
Art. 55	Wohn- / Gewerbezone (WG2, WG3)	15
Art. 56	Gewerbezone (Ge)	15
Art. 57	Industriezone (In)	15
Art. 58	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	15
Art. 59	Erholungszone (Eh)	16
Art. 60	Freihaltezone (Fr)	16
Art. 61	Zonenschema	16
5.3	Nichtbauzonen	17
Art. 62	Landwirtschaftszone (Lw)	17
Art. 63	Naturschutzzone kommunal (Ns)	18
Art. 64	Landschaftsschutzzone kommunal (Ls)	18

Art. 65	Ergänzende Bestimmungen Natur- und Landschaftsschutz	19
Art. 66	Übriges Gemeindegebiet (ÜG)	19
5.4	weitere Festsetzungen	19
Art. 67	Projektierungsbereich	19
Art. 68	Holzlagerareal	19
Art. 69	Naturobjekte	20
Art. 70	Lärmvorbelastetes Gebiet	20
Art. 71	Quartierplan- und Quartiergestaltungsplanpflicht	20
6	QUARTIERPLAN	20
Art. 72	Quartierplan	20
Art. 73	Quartiergestaltungsplan	20
Art. 74	Amtliches Verfahren	21
Art. 75	Anmerkung im Grundbuch	21
Art. 76	Kosten	21
7	ERSCHLIESSUNG	22
Art. 77	Erschliessung	22
Art. 78	Baureife	22
Art. 79	Verkehrerschliessung	22
8	VERWALTUNGSZWANGSMITTEL	22
Art. 80	Baukontrolle	22
Art. 81	Einstellungsverfügungen	23
Art. 82	Wiederherstellung	23
Art. 83	Strafbestimmung	23
Art. 84	Rechtsmittel	23
Art. 85	Gebühren und Ersatzabgaben	24
9	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	24
Art. 86	Vollzug	24
Art. 87	Übergangsbestimmungen	24
Art. 88	Inkraftsetzung	24

1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Die Bau- und Zonenordnung (BZO) gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Flüelen, soweit die Anwendung einzelner Vorschriften nicht auf bestimmte Zonen oder in anderer Weise beschränkt wird und soweit die Einwohnergemeindeversammlung nicht für bestimmte Gebiete Spezialbauordnungen erlässt.
- 2 Ihre Vorschriften sind anzuwenden bei Neu-, An-, Auf- und Nebenbauten jeder Art, äusseren und inneren Umbauten, Renovationen und eingreifenden Zweckänderungen.
- 3 Sie erstreckt sich auch auf technische Vorkehren, die in ihren Auswirkungen baulichen Massnahmen im Sinne des kantonalen Baugesetzes (Art. 3 Abs. 1) gleichkommen, wie
 - a) bauliche Veränderungen von Fassaden und Dachaufbauten
 - b) nach aussen in Erscheinung tretende, erhebliche Änderungen von Farbe und Material
 - c) gesundheits- oder baupolizeilich bedeutsame Zweckänderungen von Bauten und Anlagen
 - d) Abbruch von Gebäuden
 - e) ständig aufgestellte Wagen zu Wohnzwecken
 - f) ständig aufgestellte, fahrbare oder ortsfeste Krananlagen und ähnliche Einrichtungen
 - h) Mauern und Wände über 1.50 m Höhe
 - i) Lager- und Ablagerungsplätze
 - k) eingreifende, dauernde Terrainveränderungen, die baulichen Massnahmen entsprechen
 - l) Abbaubetriebe
 - m) Werk- und Ausstellungsplätze
 - n) Abstellplätze für Motorfahrzeuge
 - o) Campingplätze
 - p) Tankanlagen
 - q) Bassins
 - r) Reklameeinrichtungen und Warenautomaten
 - s) Einfriedungen
 - t) andere bauliche Massnahmen, die den Zweck dieser Bau- und Zonenordnung beeinträchtigen könnten.

Art. 2 Geltung für bestehende Bauten

- 1 Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die durch höhere Gewalt zerstört worden sind, können innert fünf Jahren ihrem bisherigen Umfang und Zweck entsprechend wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 3 Vorbehaltenes Recht

- 1 Die Vorschriften des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.
- 2 Ebenfalls vorbehalten sind weitere Bauvorschriften, die in anderen Erlassen der Gemeinde enthalten sind. Diese müssen entweder vom Regierungsrat genehmigt sein oder gemäss geltender Spezialgesetzgebung nicht genehmigungspflichtig sein.

2 ORGANISATORISCHE VORSCHRIFTEN

Art. 4 Offene Dorfgemeinde

Die Offene Dorfgemeinde ist zuständig für

- Erlass und Abänderung der Bau- und Zonenordnung
- Wahl der Baukommission mit Ausnahme des Mitgliedes gemäss Art. 5 Abs. 3
- Genehmigung des vom Gemeinderat erlassenen Zonenplanes.

Art. 5 Gemeinderat

- 1 Der Gemeinderat ist Aufsichtsbehörde. Er ist für die Gemeindeplanung verantwortlich.
- 2 Der Gemeinderat ist im weiteren zuständig für:
 - Erlass und Änderung des Orts- und Zonenplanes
 - Festlegung von Baulinien
 - Erlass von Quartier- und Quartiergestaltungsplänen
 - Bewilligung von Ausfahrten auf Antrag der Baukommission.
- 3 Im übrigen kann der Gemeinderat eines seiner Mitglieder in die Baukommission delegieren.
- 4 Der Gemeinderat ist Weiterzugs- oder Beschwerdeinstanz.

Art. 6 Baukommission

- 1 Die Baukommission besteht aus sieben Mitgliedern.
- 2 Der Präsident und fünf weitere Mitglieder werden von der Offenen Dorfgemeinde gewählt. Das siebte Mitglied kann gemäss Art. 5 Abs. 3 BZO vom Gemeinderat delegiert werden. Macht der Gemeinderat von dieser Kompetenz keinen Gebrauch, wird das siebte Mitglied ebenfalls von der Offenen Dorfgemeinde gewählt.
- 3 Der technische Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung nimmt an den Sitzungen der Baukommission mit beratender Stimme teil. Das Sekretariat und das Rechnungswesen werden vom Gemeinderat geregelt.
- 4 Die Amtsdauer der Baukommissions-Mitglieder beträgt vier Jahre.
- 5 Der Baukommission obliegt die Anwendung der Bau- und Zonenordnung, soweit nicht ausdrücklich der Gemeinderat als zuständig erklärt ist. Zudem übernimmt die Baukommission die Aufgaben gemäss Kanalisations- und Wasserversorgungsreglement.

3 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

3.1 Baugesuch

Art. 7 Meldepflicht

- 1 Alle baulichen Massnahmen gemäss Art. 1 sind meldepflichtig. Aus der schriftlichen Meldung muss Inhalt und Umfang der baulichen Massnahme klar erkennbar sein.
- 2 Bei baulichen Massnahmen von geringer Bedeutung genügt die Meldung. Die Baukommission entscheidet im Einzelnen, ob ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden muss.
- 3 Bei Unterhalts- und Reparaturarbeiten an Schutzobjekten und an Gebäuden in deren Umgebung ist in jedem Fall das ordentliche Baubewilligungsverfahren erforderlich.

Art. 8 Einreichung des Baugesuches

- 1 Für das ordentliche Baubewilligungsverfahren ist ein schriftliches Gesuch einzureichen.
- 2 Die Baukommission erlässt ein Reglement über die erforderlichen Angaben im Baugesuch sowie über Art, Inhalt und Umfang der notwendigen Beilagen. Dieses Reglement bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

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

Art. 9 Einfrage

- 1 Die Baukommission beantwortet Einfragen.
- 2 Bedarf ein Vorhaben Spezialbewilligungen, so holt die Baukommission die Stellungnahme der zuständigen Stellen ein.
- 3 Die Beantwortung der Einfrage gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

3.2 Verfahren

Art. 10 Vorprüfung

- 1 Stellt die Baukommission fest, dass das eingereichte Gesuch nicht bewilligt werden kann, so teilt sie dies dem Gesuchsteller mit.
- 2 Der Gesuchsteller kann einen weiterzugsfähigen Entscheid über die Ablehnung des Baugesuches verlangen oder darauf beharren, dass das ordentliche Verfahren fortgesetzt wird.

Art. 11 Profile

- 1 Der geplante Bau ist genügend zu profilieren. Einfriedungen, Terrainveränderungen und Ausfahrten sind nötigenfalls zu verpflocken oder zu profilieren. Die Gebäudekote ist im Gelände zu fixieren.
- 2 Profile und Verpflockungen dürfen erst nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches entfernt werden.
- 3 Die Baukommission kann bei Bauvorhaben von geringer Bedeutung vom Profilieren und Verpflocken entbinden.

Art. 12 Ausschreibung und Auflage

- 1 Das Baugesuch wird im Amtsblatt und im Anschlagkasten der Gemeinde veröffentlicht. In der Veröffentlichung ist auf dessen Auflage auf der Gemeindekanzlei und auf das Einspracherecht hinzuweisen.
- 2 Die Baukommission kann Bauvorhaben von unbedeutendem Umfang, die keine öffentlichen und privaten Interessen berühren, von der Veröffentlichung und Auflage entbinden.

Art. 13 Einsprachen

- 1 Die Einsprachen sind schriftlich innert 20 Tagen seit der Publikation im Amtsblatt bei der Baukommission einzureichen.
- 2 Die Einsprache hat bestimmte Anträge und Begründungen zu enthalten.
- 3 Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen Rechts über die privatrechtliche Einsprache.
- 4 Bei der unrichtigen Instanz eingereichte Einsprachen sind ohne Verzug an die Baukommission weiterzugeben.

Art. 14 Beizug von Sachverständigen

Gemeinderat und Baukommission sind berechtigt, zur Beantwortung von Fragen der Planung sowie des Natur- und Umweltschutzes und zur Beurteilung von Bauvorhaben sowie Quartier- und Quartiergestaltungsplänen Fachleute beizuziehen. Dem Bauherrn ist bei der Auswahl der Experten ein Mitspracherecht einzuräumen.

3.3 Entscheid

Art. 15 Form

- 1 Nach Abschluss des Verfahrens entscheidet die Baukommission über das Baugesuch und die Einsprachen.
- 2 Der Entscheid ist dem Gesuchsteller bzw. den Einsprechern unter Angabe des Rechtsmittels schriftlich zu eröffnen.

Art. 16 Dauer der Bewilligung

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn nicht innerhalb eines Jahres nach ihrer Rechtskraft mit dem Bau begonnen wird. Auf begründetes Gesuch hin kann diese Dauer um höchstens ein weiteres Jahr erstreckt werden.

Art. 17 Baubeginn

Mit den Bauarbeiten, einschliesslich des Abbruchs von Bauteilen und des Aushubes der Baugrube, darf erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen werden.

Art. 18 Sicherstellung von Auflagen

Unter besonderen Umständen kann der Gesuchsteller in der Baubewilligung für die Erfüllung wichtiger Auflagen zur Sicherheitsleistung verhalten werden. Die Sicherheitsleistung darf nicht höher angesetzt werden, als die Kosten für die Ersatzvornahme ausmachen würden oder als der Wert der gesicherten Interessen einzuschätzen ist.

Art. 19 Haftungsausschluss

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

Art. 20 Ausnahmegewilligung

Unter Vorbehalt des Baugesetzes können innerhalb der Bauzone in einzelnen Fällen Ausnahmen gestattet werden, wenn die Anwendung der Bau- und Zonenordnung eine übermässige Härte für den Bauherrn bedeuten würde. Die Ausnahmegewilligung setzt voraus, dass sie für die Nachbarn keine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge hat, dem öffentlichen Interesse nicht widerspricht und sich mit dem Zweck der Bau- und Zonenordnung vereinbaren lässt.

Art. 21 Kosten

- 1 Der Gesuchsteller trägt alle Kosten des Verfahrens, insbesondere die Kosten allfälliger Sachverständiger.
- 2 Wird mutwillig Einsprache erhoben, können die daraus entstehenden Kosten dem Einsprecher überbunden werden.

4 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 22 Grenzabstand

- 1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen äusserstem Gebäudeteil und Grundstücksgrenze.
- 2 Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag zusammen.
- 3 Das Zusammenbauen auf der Grenze ist im Rahmen der zulässigen Baulängen gestattet.

Art. 23 Grundabstand

Der Grundabstand ist der minimale Grenzabstand. Das in den einzelnen Zonen gültige Mass ist aus dem Zonenschema (Art. 61) ersichtlich.

Art. 24 Mehrlängenzuschlag

- 1 Gegenüber Fassaden von mehr als 15.00 m Länge vergrössert sich der Grenzabstand um den Mehrlängenzuschlag. Dieser beträgt ein Drittel der Mehrlänge über 15.00 m bis zu dem für die einzelnen Zonen im Zonenschema (Art. 61) festgelegten Höchstmass.
- 2 In der Gewerbe- und Industriezone findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung.
- 3 Bauteile, die gegenüber der Fassade um mehr als 5.00 m zurückversetzt sind, werden für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht berücksichtigt.

Art. 25 Kleinbauten

- 1 Bei freistehenden, eingeschossigen und unbewohnten Kleinbauten wie Garagen, Gartenhäuschen, Holzschöpfen usw. beträgt der Grenzabstand 2.00 m ab äusserstem Gebäudeteil.
- 2 Solche Kleinbauten dürfen höchstens eine Geschosshöhe von 3.00 m, eine Dachfirsthöhe von 2.00 m und eine Baulänge von 9.50 m aufweisen.

Art. 26 Verminderter Grenzabstand

- 1 Der Grenzabstand kann mit Zustimmung der Baukommission herabgesetzt werden, sofern der Gebäudeabstand gemäss Art. 28 gewahrt und für den betroffenen Bau ein Näher- oder Grenzbaurecht vereinbart ist.
- 2 Bei Näherbaurechten von einem Meter oder weniger sowie bei Grenzbaurechten bedarf die Vereinbarung gemäss Abs. 1 der öffentlichen Beurkundung.
- 3 In Ausnahmefällen kann der Grenzabstand von der Baukommission auch ohne Vereinbarung eines Näherbaurechtes herabgesetzt werden. Dies jedoch nur dann, wenn der Grenzabstand mehr als einen Meter beträgt und der Gebäudeabstand gemäss Art. 28 sowie die Interessen des Eigentümers des benachbarten Grundstückes gewahrt bleiben.

Art. 27 Unterirdische Bauten

- 1 Bauten und andere Bauwerke, welche das Niveau des gewachsenen oder des tiefer gelegten Erdbodens nirgends überragen (z.B. Tiefgaragen, Hofunterkellerungen,

Tankanlagen) unterstehen nicht den Vorschriften über den Grenzabstand. Vorbehalten bleibt Art. 30.

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

Art. 28 Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den äussersten Gebäudeteilen von zwei Gebäuden.
- 2 Der Gebäudeabstand richtet sich nach dem kantonrechtlichen feuerpolizeilichen Abstand.

Art. 29 Wald- und Heckenabstand

- 1 Der Waldabstand beträgt 20.00 m und wird ab verbindlichem Waldrand gemäss Zonenplan gemessen.
- 2 Der Abstand gegenüber Hecken und Feldgehölzen beträgt 6.00 m und wird ab Stockgrenze gemessen.

Art. 30 Bauabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Gewässern

Der Bauabstand für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen beträgt:

- 4.00 m zu definitiven Verkehrsflächen und zu Eisenbahnanlagen
- 6.00 m zu öffentlichen und privaten Gewässern.

4.2 Gebäudegrösse

Art. 31 Begriff Geschoss

- 1 Vollgeschoss ist jedes Stockwerk, das vollständig über dem gewachsenen oder dem tiefer gelegten Erdboden liegt und weder Dach- noch Attikageschoss ist.
- 2 Dachgeschoss ist jedes Geschoss, das über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegt.
- 3 Attikageschoss ist ein Geschoss, das über dem obersten zulässigen Vollgeschoss einer Flachdachbaute liegt und höchstens drei Meter hoch ist. Mindestens drei Seiten sind gegenüber der Hauptfassade um drei Meter zurückzusetzen.
- 4 Untergeschoss ist ein Geschoss, das ganz oder teilweise in den gewachsenen Erdboden hinabreicht.

Art. 32 Anrechenbare Geschosse

- 1 Ganz angerechnet werden Vollgeschosse.
- 2 Dachgeschosse werden als Vollgeschosse angerechnet, sofern sie die Dachnorm überschreiten.
- 3 Attikageschosse werden als Vollgeschosse angerechnet, wenn eine der Bestimmungen gemäss Art. 31 Abs. 3 nicht eingehalten wird.
- 4 Untergeschosse werden als Vollgeschosse angerechnet, wenn die über den gewachsenen bzw. tiefergelegten Erdboden hinausragenden Aussenwandflächen des Untergeschosses inklusive allfällige hinausragende Fundamente mehr als die Hälfte der Aussenwandfläche des Untergeschosses betragen.
- 5 Bei terrassierten Bauten zählen die senkrecht übereinanderliegenden Geschosse.

Art. 33 Geschosshöhe

- 1 Ein Vollgeschoss wird wie folgt berechnet:
 - höchstens 3.00 m für Wohnen und Dienstleistungen
 - höchstens 4.00 m für gewerbliche Nutzungen und Ladenflächen im Erdgeschoss.
- 2 Mehrhöhen bei Vollgeschossen sind zulässig, wenn diese bei darüber- und/oder darunterliegenden Vollgeschossen kompensiert werden.

Art. 34 Dachfirsthöhe und Kniestockhöhe

- 1 Die Dachfirsthöhe wird ab Oberkant fertigem Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes gemessen.
- 2 Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant fertigem Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassade (ausser) mit Oberkant Dachfläche gemessen.

Art. 35 Dachform, Dachbegrenzungslinie

- 1 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, darf das Dachgeschoss folgende Höchstmasse nicht überschreiten:
 - a) Dachfirsthöhe 4.50 m
 - b) Kniestockhöhe 0.80 m.
- 2 Sämtliche Dächer müssen innerhalb der Dachbegrenzungslinie liegen. Die Dachbegrenzungslinie wird gebildet durch gerade Verbindungslinien zwischen den beiden durch die maximal zulässige Kniestockhöhe definierten Punkten und einem Punkt auf der maximal zulässigen Dachfirsthöhe.

- 3 Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als ein Drittel der zugeordneten Fassadenlänge betragen.
- 4 Auf Attikageschossen sind nur Flachdächer zulässig. Aufbauten sind untersagt, ausgenommen Kamine. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 31 Abs. 3.

Art. 36 Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen, respektive tiefer gelegten Erdbodens bis Oberkant Dachfirst.
- 2 Die zulässige Gebäudehöhe in Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen ergibt sich aus der zulässigen Vollgeschosszahl und der Dachbegrenzungslinie.
- 3 Die maximale Gebäudehöhe ist ersichtlich aus Art. 61. In der Industrie- und Gewerbezone ist die maximale Gebäudehöhe allein massgebend.

Art. 37 Baulänge

- 1 Die Baulänge ist die Strecke, welche ein Gebäude bzw. eine zusammengebaute Gebäudegruppe einschliesslich der oberirdischen An- und Zwischenbauten misst. Die Baulänge wird an den äussersten Gebäudeteilen gemessen und ist die grösste gerade messbare Länge.
- 2 Die maximalen Baulängen sind ersichtlich aus Art. 61.

4.3 Abstellplätze

Art. 38 Grundsatz

Wer einen Neubau erstellt oder eine bestehende Baute wesentlich umgestaltet, erweitert oder in ihrem Zweck ändert, hat genügend Abstellplätze und Verkehrsflächen (namentlich für Zubringerdienste usw.) zu erstellen.

Art. 39 Ausnahmen

Die Pflicht, Abstellplätze und Verkehrsflächen zu erstellen, entfällt, wenn:

- a) kein öffentliches Interesse daran besteht;
- b) wichtige öffentlich-rechtliche Vorschriften der Baupflicht entgegenstehen;
- c) die Erstellungskosten unzumutbar wären.

Art. 40 Art der Erfüllung

- 1 Der Bauherr kann seiner Verpflichtung, Abstellplätze zu erstellen, nachkommen indem er:
 - a) die erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück bereitstellt;
 - b) die erforderlichen Abstellplätze auf einem anderen, ihm oder Dritten gehörenden Grundstück bereitstellt;
 - c) sich an einer Gemeinschaftsanlage oder an der Finanzierung reservierter öffentlicher Abstellplätze entsprechend beteiligt.

- 2 Bei den Wahlmöglichkeiten nach Buchstabe b) und c) muss es sich um Grundstücke bzw. Gemeinschaftsanlagen oder öffentliche Abstellflächen handeln, die in der näheren Umgebung des Baugrundstückes, d.h. in der Regel in einem Umkreis von höchstens 300 m liegen. Zudem müssen diese Abstellplätze zugunsten des Baues, dem sie zu dienen haben, dauernd verfügbar sein. Der Bauherr hat entsprechende rechtliche und tatsächliche Sicherungen nachzuweisen.

Art. 41 Zahl der Abstellplätze

- 1 Für die nachgenannten Bauten sind in der Regel wenigstens folgende Abstellplätze für Motorfahrzeuge anzulegen:
 - a) bei Wohnhäusern
 - für jede Wohnung unter 150 m² Bruttowohnfläche ein Abstellplatz;
 - für jede Wohnung über 150 m² Bruttowohnfläche zwei Abstellplätze;
 - für jedes Haus pro drei Wohnungen oder einen Bruchteil davon ein zusätzlicher Besucherabstellplatz;
 - b) für Industrie- und Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und dergleichen ein Abstellplatz auf zwei Arbeitsplätze. Für Büro- und Verwaltungsabteilungen gelten die Ansätze von Buchstabe d) hiernach. Für den Güterumschlag sind zusätzliche separate Abstellplätze vorzusehen;
 - c) für Dienstleistungsbetriebe wie Verwaltungen, Banken, Büros, Arzt- und Anwaltspraxen, Coiffeursalons, usw. drei Abstellplätze auf zwei Arbeitsplätze;
 - d) für Verkaufsgeschäfte konventioneller Art drei Abstellplätze auf zwei Arbeitsplätze. Für den Güterumschlag sind zusätzlich separate Abstellplätze zu schaffen;
 - e) für Hotels je ein Abstellplatz auf drei Betten, in Restaurants je ein Abstellplatz auf vier Sitzplätze. Bei kombinierten Betrieben ist in der Regel auf die höhere Anzahl Abstellplätze abzustellen, jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse;
 - f) für Kirchen, Unterhaltungsstätten, Sportanlagen ein Abstellplatz auf acht Sitz- bzw. Zuschauerplätze.

- 2 Eine genügende Anzahl dieser Abstellplätze ist oberirdisch für Kurzparkierer anzulegen.

Art. 42 Ausmass und Gestaltung

Die Abstellplätze und Verkehrsflächen sind so anzulegen, wie es die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS-Normen) empfehlen. Insbesondere müssen sie auch unter Berücksichtigung eines künftigen Strassenbaus verkehrssicher angelegt werden.

Art. 43 Ersatzabgabe

- 1 Wer von der Pflicht, Abstellplätze und Verkehrsflächen zu erstellen, ganz oder teilweise befreit wird, hat eine Ersatzabgabe zu leisten.
- 2 Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach dem Gebühren- und Ersatzabgaben-Reglement gemäss Art. 85 Abs. 3.

Art. 44 Verwendung der Ersatzabgabe

Die Ersatzabgaben sind als Rückstellung in der Gemeinderechnung zu verbuchen und dürfen nur zur Schaffung von öffentlichem Abstellraum oder Einstellhallen verwendet werden.

Art. 45 Sicherheiten, Bezahlung

Die Baukommission hat dafür zu sorgen, dass die Ersatzabgaben vor Baubeginn sichergestellt und spätestens mit der Inangriffnahme der Bauarbeiten bezahlt werden. In Ausnahmefällen kann die Zahlungsfrist angemessen erstreckt werden.

4.4 Kinderspielplätze

Art. 46 Grundsatz

- 1 Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Familienwohnungen sind geeignete Spielplätze für Kinder zu schaffen und zu unterhalten.
- 2 Familienwohnungen sind Wohnungen, die mindestens den Anforderungen an eine Wohnung für einen Dreipersonenhaushalt gemäss der Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz entsprechen.

Art. 47 Grösse des Kinderspielplatzes

Die Spielfläche soll mindestens 15 % der Bruttowohnflächen der Familienwohnungen, mindestens aber 100 m² ausmachen.

Art. 48 Voraussetzung und Höhe der Ersatzabgabe

- 1 Kann der Spielplatz nicht angelegt werden oder ist dessen Anlegung dem Bauherrn nicht zumutbar, so hat dieser eine Ersatzabgabe zu entrichten.
- 2 Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach dem Gebühren- und Ersatzabgabereglement gemäss Art. 85 Abs. 3.
- 3 Für die Sicherstellung dieser Ersatzabgabe gilt Art. 45.

Art. 49 Verwendung der Ersatzabgabe

Die Ersatzabgaben sind als Rückstellung in der Gemeinderechnung zu verbuchen und dürfen nur zur Schaffung von Kinderspielplätzen verwendet werden.

4.5 Sicherheit

Art. 50 Tankanlagen

Westlich der Linie Axenstrasse - Gotthardstrasse sowie in der Kernzone sind Tankanlagen so auszugestalten, dass sie bei Überschwemmungen nicht gefährdet sind.

5 ZONENPLAN

5.1 Allgemeines

Art. 51 Zonenpläne

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

- | | |
|-------------------------|----------|
| a) Zonenplan Landschaft | 1:5'000 |
| b) Zonenplan Siedlung | 1:2'000 |
| c) Kernzonenplan | 1:1'000. |

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

Art. 52 Zonenarten

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

<u>Bauzonen</u>	<u>Abkürzung</u>
Kernzone	Ke
Wohnzone mit zwei Vollgeschossen	W2
Wohnzone mit drei Vollgeschossen	W3
Wohn-/Gewerbezone mit zwei Vollgeschossen	WG2
Wohn-/Gewerbezone mit drei Vollgeschossen	WG3
Gewerbezone	Ge
Industriezone	In
Zone für öffentliche Zwecke	öZ
Erholungszone	Eh
Freihaltezone	Fr
<u>Nichtbauzonen</u>	
Landwirtschaftszone	Lw
Naturschutzzone kommunal	Ns
Landschaftsschutzzone kommunal	Ls
Übriges Gebiet inkl. Verkehrsflächen	ÜG

5.2 Bauzonen

Art. 53 Kernzone (Ke)

- 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung der ortsbaulichen und architektonischen Eigenart, die sorgfältige Einfügung von Neu- und Ersatzbauten in einer zeitgemässen Art und die Sicherung von Freiräumen.
- 2 Es sind Geschäfts-, Hotel- und Gewerbebauten, öffentliche Bauten und Wohnbauten gestattet. Betriebe dürfen höchstens mässig stören.
- 3 Für die Nutz- und Bauweise ist der Kernzonenplan Dorf 1 : 1000 mit den zugehörigen Bestimmungen massgebend.

Art. 54 Wohnzonen (W2, W3)

Die Wohnzonen sind für freistehende sowie in Gruppen oder Reihen zusammengebaute Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig, wenn sie das ruhige und gesunde Wohnen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigen und sich in Volumen und Gestaltung in die Wohnbauten eingliedern.

Art. 55 Wohn-/Gewerbezone (WG2, WG3)

- 1 Die Wohn- /Gewerbezone sind für die gemischte Anordnung von Wohn- und Gewerbebauten und für gemischt genutzte Bauten bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.
- 2 Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt sind.
- 3 Entlang von Hauptverkehrsstrassen und Bahnlinien sind die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Davon kann abgewichen werden, wenn durch andere bauliche Massnahmen eine gleichwertige Lärmverminderung nachgewiesen wird.

Art. 56 Gewerbezone (Ge)

- 1 Die Gewerbezone ist für Gewerbebauten bestimmt, die höchstens mässig stören. Betriebszugehörige Büros, Kantinen usw. sowie Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind gestattet und sind in den Gewerbebau zu integrieren.
- 2 Für technisch bedingte Konstruktionen kann die Baukommission Mehrhöhen gestatten.
- 3 Gegenüber Grundstücken in benachbarten Bauzonen gelten deren Abstandsvorschriften. Handelt es sich um eine Nichtbauzone, gelten die kantonalrechtlichen feuerpolizeilichen Abstände.
- 4 Für Lager- und Umschlagplätze legt die Baukommission im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.

Art. 57 Industriezone (In)

- 1 Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Anlagen bestimmt. Betriebszugehörige Büros, Kantinen usw. sowie Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind gestattet und in die Industriebaute zu integrieren.
- 2 Für technisch bedingte Konstruktionen kann die Baukommission Mehrhöhen gestatten.
- 3 Gegenüber Grundstücken in benachbarten Bauzonen gelten deren Abstandsvorschriften. Handelt es sich um eine Nichtbauzone, gelten die kantonalrechtlichen feuerpolizeilichen Abstände.
- 4 Für Lager- und Umschlagplätze legt die Baukommission im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Gestaltungsauflagen einschliesslich Bepflanzung fest.

Art. 58 Zone für öffentliche Zwecke (öZ)

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Die vorgesehene Nutzung der einzelnen Gebiete ist im Ortsplan dargestellt.
- 2 Private Bauten und Anlagen sind nur gestattet, wenn sie öffentlichen Zwecken dienen.
- 3 Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt die Baukommission im Einzelfall fest. Sie hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu berücksichtigen.
- 4 Gegenüber Grundstücken in benachbarten Bauzonen gelten mindestens deren Abstandsvorschriften. Handelt es sich um eine Nichtbauzone, gelten die kantonalrechtlichen feuerpolizeilichen Abstände.

Art. 59 Erholungszone (Eh)

- 1 Die Erholungszone ist für allgemein zugängliche Erholungs- und Freizeiteinrichtungen und -anlagen bestimmt. Die vorgesehene Nutzung der einzelnen Gebiete ist im Ortsplan dargestellt.
- 2 Die Erholungszone ist von allen dem Zweck der Zone nicht entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Kleinbauten gemäss Art. 25 sind zulässig, sofern sie für die Nutzung und Pflege der Freiflächen unerlässlich sind.
- 3 Der Gemeinderat kann für die einzelnen Gebiete Reglemente erlassen.

Art. 60 Freihaltezone (Fr)

- 1 Die Freihaltezone bezweckt die dauernde Freihaltung exponierter Landschaftsteile und Bachufer sowie wichtiger Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes.
- 2 Für die Nutzweise gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Die Erstellung von neuen Hochbauten, Strassen, Abstellplätzen u. dgl. mit Ausnahme von unversiegelten Flurstrassen und Fusswegen ist nicht gestattet. Terrainveränderungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.
- 4 Bestand und Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sind gewährleistet. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden.
- 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 61 Zonenschema

- 1 Für die einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Zone	Grund- abstand min.	zul. Vollge- schoss- zahl	Mehrlän- gen-Zu- schlag	max. Mehrlän- gen-Zu- schlag	max. Baulänge	max. Ge- bäudehöhe	Lärmem- pfindlich- keitsstufe
Ke	gemäss Kernzonenplan 1:1'000						III
W2	3.00 m	2	ja	3.00 m	27.00 m	13.50 m	II
W3	4.00 m	3	ja	4.00 m	37.00 m	16.50 m	II
WG2	3.00 m	2	ja	3.00 m	32.00 m	14.50 m	III
WG3	4.00 m	3	ja	4.00 m	42.00 m	17.50 m	III
Ge	3.00 m		nein			15.00 m	III
In	3.00 m		nein			18.00 m	IV
öZ							fallweise
Eh							III

- 2 Holzbauten haben in allen Zonen einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten.
- 3 Art. 25 bezüglich Grenzabstand von Kleinbauten bleibt vorbehalten.

5.3 Nichtbauzonen

Art. 62 Landwirtschaftszone (Lw)

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Gebäudestellung, Gebäudegliederung, Materialien und Farben von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der bestehenden Bausubstanz ein harmonisches Landschaftsbild gewährleistet ist. Silos sind so ins Gelände einzufügen, dass sie möglichst wenig in Erscheinung treten.
- 3 Hofbäume und Hochstammkulturen sind so weit als möglich zu erhalten.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 63 Naturschutzzone kommunal (Ns)

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf den schützenswerten Pflanzenbestand abzustimmen.
- 2 Magerwiesen (im Plan mit M bezeichnet) sind mindestens einmal jährlich zu mähen. Dabei liegt der erste Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni (Hügelzone), 1. Juli (Bergzone 1 und 2) bzw. 15. Juli (Bergzone 3 und 4).
- 3 Streueflächen (im Plan mit S bezeichnet) sind mindestens einmal jährlich nicht vor dem 1. September zu mähen. Das Schnittgut ist bis spätestens 15. März abzutransportieren oder auf Tristen zu lagern.
- 4 Jede weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Ausbringen von Klärschlamm und Dünger, das Beweiden, die Beseitigung von markanten Einzelbäumen sowie die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig.
- 5 Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen sowie Neubauten sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung der geschützten Lebensräume notwendig sind.
- 6 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung u.dgl.), Entwässerungen sowie die Benutzung als militärische Stellungs- und Zielräume sind unzulässig.
- 7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 64 Landschaftsschutzzone kommunal (Ls)

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung empfindlicher Landschaftsbilder und Lebensräume von Pflanzen und Tieren.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.
- 3 Zulässige Bauten sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den bestehenden Bauten ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild ergibt.
- 4 Der Gesamtbestand an Naturobjekten (Hecken, Einzelbäume, Trockenmauern) gemäss Lebensrauminventar 1994 der Gemeinde Flüelen ist zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung von Objekten ist Ersatz in unmittelbarer Nähe zu schaffen.
- 5 Sämtliche Entwässerungen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und Ablagerungen u.dgl.) sind bewilligungspflichtig. Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung des Terrains nachgewiesen wird und das Landschaftsbild nicht massgeblich beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat

eine entsprechende Bewilligung erteilen. Gleichzeitig kann er Ersatzmassnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes verlangen.

Art. 65 Ergänzende Bestimmungen Natur- und Landschaftsschutz

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

Art. 66 Übriges Gemeindegebiet (ÜG)

- 1 Das Übrige Gemeindegebiet umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann oder für das Schutzmassnahmen nach übergeordnetem Recht rechtskräftig sind. Im weitem umfasst es im Zonenplan besonders gekennzeichnete Gebiete auf die, bei ausgewiesenem Bedarf, langfristig die Bauzone erweitert werden kann, so wie grössere Verkehrsflächen.
- 2 Ausser für Verkehrsflächen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 In Gebieten, auf die langfristig die Bauzone erweitert werden kann, dürfen keine Neubauten erstellt werden. Für das Einzonungsverfahren ist Art. 30 Baugesetz massgebend.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, für Verkehrsflächen die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

5.4 Weitere Festsetzungen

Art. 67 Projektierungsbereich

- 1 Im Projektierungsbereich für das Nationalstrassen-Areal kann von der zonengemässen Nutzung Gebrauch gemacht werden, wenn keine Massnahme des Kantons Uri dies ausschliesst (Sicherung des Trassees der projektierten Nationalstrasse N2 / N4). Als Zonengrenze gilt die vermarktete Grenze des Nationalstrassentrassees.
- 2 Das übergeordnete Recht bleibt erhalten.

Art. 68 Holzlagerareal

- 1 Wird die Grundnutzung temporär oder beständig nicht wahrgenommen, so ist anstelle der Grundnutzung die Nutzung als Holzlagerplatz im Rahmen der kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen, insbesondere der Anforderungen des Umweltschutzgesetzes gestattet.
- 2 Es dürfen keine Bauten erstellt werden.

Art. 69 Naturobjekte

- 1 Die in den Zonenplänen eingetragenen Einzelbäume, Feldgehölze, Alleeen, Parkanlagen und Trockenmauern sowie sämtliche Hecken sind geschützt. Ihre Beseitigung ist untersagt.
- 2 Hoch- und Unterniveaubauten haben von der Stockgrenze einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Innerhalb dieses Abstandes sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht gestattet.
- 3 Hecken und Feldgehölze sind periodisch auszulichten. Es ist nicht gestattet, mehr als einen Drittel des Gesamtbestandes innerhalb von drei Jahren gleichzeitig auf den Stock zu setzen.
- 4 Falls ein überwiegendes Interesse an der Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann die Baukommission eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in unmittelbarer Umgebung ein gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Art. 70 Lärmvorbelastetes Gebiet

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt, gestützt auf Art. 43 LSV, in Abweichung zur zonengemässen Einstufung die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- 2 Im besonders bezeichneten Gebiet ist bei baulichen Massnahmen die Einhaltung des Planungswertes der Lärmempfindlichkeitsstufe III nachzuweisen.

Art. 71 Quartierplan- und Quartiergestaltungsplanpflicht

In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten und den ganzen bezeichneten Bereich umfassenden Quartierplan bzw. Quartiergestaltungsplan entsprechen.

6 QUARTIERPLAN

Art. 72 Quartierplan

- 1 Der Quartierplan ordnet die Überbauung eines genau bezeichneten Gemeindeteils, der sich zur gesamthaften Erschliessung eignet. Er regelt die Erschliessung dieses Gebietes, indem er Strassen, Wege, Abstellplätze, Versorgungsleitungen und dergleichen sowie die entsprechenden Baulinien festlegt.
- 2 Das Quartierplanverfahren kann mit Grenzberichtigungen und Landumlegungen verbunden werden.

Art. 73 Quartiergestaltungsplan

- 1 Als Quartiergestaltungsplan regelt der Quartierplan zusätzlich namentlich:
 - a) die Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Art und das Mass ihrer Nutzung,
 - b) die Grenz- und Gebäudeabstände,
 - c) die Grünflächen und Spielplätze.
- 2 Der Quartiergestaltungsplan kann von den allgemeinen Bauvorschriften abweichende Spezialvorschriften enthalten. Voraussetzung ist, dass die Planung über ein Gebiet von mindestens 2000 m² vorgesehen wird und die Bauten besser als bei zonen-gemässer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden.

Art. 74 Amtliches Verfahren

- 1 Der Gemeinderat entscheidet vorerst grundsätzlich, ob abweichend vom Zonenplan die Quartierplanung durchgeführt wird und umgrenzt das Quartierplanungsgebiet. Zudem gibt er die zu bearbeitenden Bestandteile bekannt. Er muss einen Quartierplan erlassen, wenn die Mehrheit von Grundeigentümern, der zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Bodens gehört, es begehrt.
- 2 Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen und den Grundeigentümern der Grundstücke, die im Quartierplanungsgebiet liegen oder an dieses angrenzen, schriftlich mitzuteilen. Dagegen können die Grundeigentümer Beschwerde beim Regierungsrat erheben.
- 3 Ist die Durchführung der Planung grundsätzlich beschlossen, lässt der Gemeinderat durch einen Fachmann den Quartierplan ausarbeiten oder den eingereichten überprüfen.
- 4 Der Entwurf des Gemeinderates ist den Grundeigentümern zur Stellungnahme zu unterbreiten, und ihre Anregungen sind soweit als möglich zu berücksichtigen.
- 5 Der Erlass von Verfügungen und das Verfahren erfolgen nach Baugesetz.

Art. 75 Anmerkung im Grundbuch

- 1 Die Verpflichtungen aus Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen sind im Grundbuch anzumerken.
- 2 Das Planungswerk ist für die Grundeigentümer wie auch für die Gemeinde rechtsverbindlich.

Art. 76 Kosten

- 1 Die Grundeigentümer des einbezogenen Bodens tragen im Verhältnis ihres Grundeigentums die Kosten der Quartierplanung.

- 2 Die Kostenverteilung der Quartiererschliessung richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz.

7 ERSCHLIESSUNG

Art. 77 Erschliessung

Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungsreglemente und der jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Ausführung der in generellen Erschliessungsprojekten festgelegten Erschliessungsanlagen.

Art. 78 Baureife

Neue Gebäude und Anlagen dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist erschlossen, wenn entsprechend seiner Nutzung eine hinreichende Zufahrt und die nötigen Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie für Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Bau erstellt werden. Zur Wasserversorgung gehören ausreichendes und einwandfreies Trinkwasser sowie ein genügender Löschschutz.

Art. 79 Verkehrserschliessung

- 1 Ausfahrten, Einfriedungen, Garagenvorplätze, Reklamen, Abstellplätze, Pflanzungen usw. dürfen die Verkehrssicherheit auf Zufahrten und anliegenden Strassen nicht beeinträchtigen, auch wenn es sich dabei um Privatstrassen handelt.
- 2 Einmündungen und Ausfahrten bedürfen der entsprechenden Spezialbewilligung des Inhabers der Weghoheit an der öffentlichen Strasse.
- 3 Die Gestaltung von Einmündungen und Ausfahrten ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

8 VERWALTUNGSZWANGSMITTEL

Art. 80 Baukontrolle

- 1 Die Bauausführung wird durch die Baukommission überwacht.

- 2 Die Baukommission kann die Kontrollaufgaben an einzelne ihrer Mitglieder oder an Dritte übertragen. Der Gemeinderat kann der Baukommission auch Gemeindebeamte zur Verfügung stellen.
- 3 Die Kontrolle hat mindestens zu umfassen:
 - a) die Abnahme des Schnurgerüsts und der Gebäudekote
 - b) die Sicherheit der Bauausführung
 - c) die Abnahme des Wasser- und Kanalisationsanschlusses
 - d) die Abnahme des Rohbaus
 - e) die Endabnahme.
- 4 Die Beendigung des Baues ist der Baukommission zu melden.

Art. 81 Einstellungsverfügungen

- 1 Die Baukommission ist zuständig zum Erlass von Einstellungsverfügungen. In dringenden Fällen kann der Präsident der Baukommission oder sein Stellvertreter die Einstellung anordnen.
- 2 Gegen die Einstellungsverfügung kann der Entscheid des Gemeinderates angerufen werden. Der Weiterzug an den Gemeinderat hemmt die Wirkung der Einstellungsverfügung nicht.

Art. 82 Wiederherstellung

- 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 ist.

Art. 83 Strafbestimmung

- 1 Zuwiderhandlungen gegen das Baugesetz und die Bau- und Zonenordnung und die darauf gestützten Erlasse, Anordnungen und Verfügungen werden mit den im Baugesetz vorgesehenen Bussen geahndet.
- 2 Über Bussen gemäss Abs. 1 entscheidet in erster Instanz die Baukommission, vorbehalten bleibt der Weiterzug an den Gemeinderat.
- 3 Dem Betroffenen ist das rechtliche Gehör zu schenken.

Art. 84 Rechtsmittel

- 1 Gegen alle Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann innert 20 Tagen beim Gemeinderat schriftlich Beschwerde erhoben werden.
- 2 Gegen alle Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates kann vom Betroffenen innert 20 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.
- 3 Der Weiterzug von Strafverfügungen des Gemeinderates richtet sich nach den einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Art. 85 Gebühren und Ersatzabgaben

- 1 Die Baukommission erhebt für die Prüfung der Baugesuche, für die Baukontrollen und für die Prüfung von Gestaltungsplänen eine Gebühr.
- 2 Die Baukommission erhebt Ersatzabgaben für Abstellplätze und Kinderspielplätze.
- 3 Der Gemeinderat erlässt dazu ein Gebühren- und Ersatzabgabereglement. Die Bestimmungen der kantonalen Gebührenverordnung sind sinngemäss anzuwenden.

9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 86 Vollzug

Der Gemeinderat hat jene Vorschriften zu erlassen, die für den Vollzug der Bau- und Zonenordnung notwendig sind.

Art. 87 Übergangsbestimmungen

- 1 Baubewilligungen, welche unter altem Recht erstinstanzlich erteilt worden sind, wickeln sich noch nach demselben ab.
- 2 Auf Bewilligungsverfahren, die beim Inkrafttreten dieser Bauordnung hängig sind, findet das neue Recht Anwendung.

Art. 88 Inkraftsetzung

Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Offene Dorfgemeinde und mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die Bau- und Zonenordnung vom 1. Juni 1969 als aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Von der Offenen Dorfgemeinde erlassen am 23. November 1995.

Der Gemeindepräsident
Der Gemeindeschreiber

Hanstoni Gisler
Hans Arnold

Aenderungen beschlossen von der Offenen Dorfgemeinde am 20. November 1997

Die Bau- und Zonenordnung ist vom Regierungsrat des Kantons Uri am 18. November 1996
bzw. 5. Mai 1998 genehmigt worden.