

Gemeinde Birr



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 23. Mai 1997

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt am 28. Oktober 1997



PORTA+PARTNER

Brugg, im November 1997

R. Gipser
Dipl. Ing. HTL / Planer BSP

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Inhalt, Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Handbuch BNR

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Siedlungsentwicklung Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 5, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

2.2 Sondernutzungsplanungspflicht

§ 4

Sondernutzungsplanung Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Erschliessungsprogramm ¹Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Bei dessen Erstellung und bei der Bewilligung von Arealüberbauungen berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde (vergl. auch § 3).

Weitere Planungsinstrumente ²Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

Verkehrsrichtplan ³Der Verkehrsrichtplan ist u.a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartiererschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).

Landschaftsinventar ⁴Das Landschaftsinventar beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden (§ 6 Abs. 4 NLD).

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 6

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnutzung	Gebäude- länge min. max.	Gebäude- höhe	Grenz- abstand	Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
Zentrums- zone	Z karminrot	4	0.55 0.65 ³⁾ 0.80 ¹⁾	-	-	6.00 m o ³⁾	III	§ 7
Zentrums- zone Wy- den	ZW karminrot schraff.	4	1.00	o	o	o	III	§ 7
Dorfkern- zone	DK braun	Gestaltungsplan Dorfkern					III	
Mehrfamili- enhaus- zone 1	MF1 orange	3	0.60	15 - 40 m	10.00 m	6.00 m	II	§ 9
Mehrfamili- enhaus- zone 2	MF2 rot	4 6 ¹⁾	0.60 0.70 ¹⁾	15 - 40 m	12.50 m	6.00 m ²⁾	II	§ 9
Mehrfam.- hauszone Wyden	MFW rot schraff.	4 6 ¹⁾	0.75 ¹⁾	-	-	6.00 m ²⁾	II	§ 9
Einfam.- hauszone	EF gelb	2	0.40 0.45 ¹⁾	-	7.50 m	5.00 m	II	§ 9
Wohn- + Gewerbe- zone 3	WG3 orange schraff.	3	0.60 0.15 ⁷⁾	30 m	10.50 m	6.00 m ⁴⁾ 5.00 m für EFH	III	§ 10
Gewerbe- zone	G violett	-	4.00 ⁸⁾	-	16.00 m ⁹⁾	o ⁵⁾	III	§ 11
Industrie- zone	I blau	-	-	-	o	o ⁵⁾	IV	§ 12
Zone für öff. B + A	Oe grau	-	o	-	o	o	II	§ 13
Spez.zone Neuhof	SN olivgrün	3	o	-	o	o ⁶⁾	III	§ 14

¹⁾ Arealüberbauung

²⁾ bei mehr als 3 Geschossen: + 1 m

³⁾ bei ausschliesslich gewerblicher Nutzung

⁴⁾ Gewerbebauten gegenüber Wohnbauten: Grenzabstand = Gebäudehöhe, mindestens 6.00 m

⁵⁾ Zonenrand: Grenzabstand = 10 m

⁶⁾ Zonenrand: Grenzabstand gemäss angrenzender Zone

⁷⁾ Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 2 ABauV bzw. § 23 BNO

⁸⁾ Baumassenziffer gemäss § 10 Abs. 1 ABauV

⁹⁾ Firsthöhe

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen DK, Z und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3.1.2 Zentrumszone, Dorfkernzone

§ 7

Zentrumszone

¹Die Zentrumszone Z dient der Erhaltung und Förderung eines regionalen Subzentrums. Sie ist bestimmt für Läden, Gaststätten, Büros und andere, geeignete, mässig störende Betriebe. Wohnbauten sind nur in Verbindung mit diesen Nutzungen gestattet. Das Erdgeschoss muss gewerblich genutzt werden.

²Die Überbauung erfolgt in der Regel nach Gestaltungsplan oder als Arealüberbauung.

Zentrumszone Wyden (ZW)

³Die Zone ZW ist für die Erhaltung und Förderung des Quartierzentrums Wyden bestimmt. Zugelassen sind Geschäfte, Läden, Restaurants und andere, geeignete mässig störende Gewerbe, Wohnungen und kulturelle Einrichtungen. Das Erdgeschoss muss gewerblich genutzt werden.

§ 8

Dorfkernzone

¹Die Dorfkernzone DK dient der Erhaltung der baulichen Einheit und des Charakters des historischen Dorfkerns. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 42 Abs.1 massgebend. Die Dorfkernzone ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 31) sowie Landwirtschaft.

AZ und Bauvorschriften

²Für die bauliche Nutzung in der Dorfkernzone ist der Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften "Dorfkern" vom 08.11.1988 massgebend.

Freihaltezone (F)

³ Die im Bauzonenplan eingetragene Freihaltezone F ist der Dorfkernzone überlagert und aus Gründen des Ortsbildschutzes von sämtlichen Bauten freizuhalten.

3.1.3 Wohnzonen

§ 9

Wohnzonen

¹Die Wohnzonen MF und EF dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.

²Die Wohnzone MF ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

³Die Wohnzone EF ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt.

3.1.4 Mischzone

§ 10

Wohn- und Gewerbezone

¹Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

²Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung hat sich der Umgebung anzupassen, vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Farbmuster vorzulegen.

3.1.5 Gewerbezone

§ 11

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

²Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

3.1.6 Industriezone

§ 12

Industriezone

¹Die Industriezone I ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Ladengeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 75 m² nicht überschreitet. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Industriezone Wyden

²Im Gebiet "Wyden" der Industriezone (nördlich Zentralstrasse und westlich SBB-Linie) sind zusätzlich Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

³Durchgrünung und ökologische Ausgleichsflächen müssen im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgelegt werden. Der Gemeinderat kann davon absehen, wenn diese auf einem Gesamtkonzept basierenden Massnahmen vertraglich oder im Bauwilligungsverfahren sichergestellt werden.

⁴Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

⁵Die Industriezone liegt über einem Grundwasserträger. Der Gemeinderat verfügt, soweit keine weiteren Auflagen gelten, die zum Schutze des Grundwassers und der Fassung notwendigen Auflagen

Dualnutzung

⁶In der Industriezone ist eine Dualnutzung mit dem Materialabbau (Kies und Sand) als Vornutzung und zonengemässen Bauten als Hauptnutzung anzustreben. Die unüberbauten, grossflächigen Industrielandschilder "Grossacker" und "Im Grendel" werden der Abbaupflicht unterstellt, verbunden mit der Gestaltungsplanpflicht für diesen Abbauperimeter. Mit dem Gestaltungsplan sind mindestens der Abbauperimeter, die Abbauetappen und die Voraussetzungen für die Freigabe derselben, die Transportrouten, das Auffüllniveau für die Nachnutzung mit zonenkonformen Bauten und Anlagen und eine allfällige Zwischennutzung verbindlich festzulegen.

Voraussetzung für den Materialabbau ist eine Abbaubewilligung. Diese wird vom Gemeinderat erteilt und setzt die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

3.1.8 Weitere Bauzonen

§ 14

Spezialzone Neuhof

¹Die Spezialzone SN umfasst das Areal des Schweizerischen Pestalozziheimes Neuhof (Stiftung). Zugelassen sind alle mit dem Stiftungszweck verbundenen Nutzungen wie Heimerziehung, Berufsbildung, Landwirtschaft, Gartenbau und Gewerbebetriebe und die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen.

²Die Bauten und Anlagen müssen sich einwandfrei in die bauliche und landschaftliche Umgebung einpassen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

3.1.9 Grünzone

§ 15

Grünzone

¹Die Grünzone dient der Freihaltung der Umgebung des Dorfweihers.

²Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 16

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 17

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Wald

§ 18

*Naturschutzzonen
Wald*

¹Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz gemäss § 52 festgelegt.

³Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
W Chestenberg	naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
W Gurhalde	Feuchtstandort	- seichte, besonnte Uferbereiche schaffen / erhalten - periodisches Auslichten des Waldrandes

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 19

*Landschaftsschutz-
zone*

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 1.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 20

Naturobjekte

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Waldrand	sofern biologisch sinnvoll: Die Waldränder, die sich zur Pflege und Aufwertung besonders eignen, sind in einer speziellen Waldrandplanung in Zusammenarbeit mit dem Förster zu bezeichnen	<ul style="list-style-type: none"> - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Hochstammobstbestand	grün schraffierte Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen - Neupflanzungen erwünscht
Einzelbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Findling Vor em Hag	rotes Quadrat	<ul style="list-style-type: none"> - landschaftsprägendes Naturelement 	<ul style="list-style-type: none"> - erhalten
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	<ul style="list-style-type: none"> - Aussicht freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> - keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Materialabbauzone

§ 21

Materialabbauzone

¹Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind.

²Voraussetzung für den Materialabbau ist eine Abbaubewilligung und die Freigabe der entsprechenden Abbauetappe.

³Die Abbaubewilligung umfasst die ganze Materialabbauzone und enthält als integrierenden Bestandteil einen detaillierten Abbau- und Rekultivierungsplan, der auch die Abbau- und Rekultivierungsetappen festlegt. Die Abbaubewilligung wird vom Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren erteilt und setzt eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

⁴Der Kiesvorrat im Gebiet "Bäumliacher" ist als längerfristige Reserve vorgesehen. Eine Etappenfreigabe für diese Fläche (Parz. 397) kann frühestens 10 Jahre nach Rechtskraft der Abbaubewilligung bzw. der Freigabe der 1. Etappe erfolgen.

⁵Für Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 16).

⁶Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaues regelt Art. 24 RPG.

Nachnutzung

⁷Das abgebaute Gebiet ist à niveau aufzufüllen und unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

3.6.2 Übergangszone gemäss § 170 BauG

§ 22

Übergangszone

¹Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

²Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

4.1.1 Weitere Nutzungsziffern

§ 23

Grünflächenziffer

¹Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstamm-bäume u. dergl.). Begrünte Dachflächen werden zu einem Drittel, für einen Hochstammbaum werden 30 m² Grünfläche angerechnet.

²Die Grünflächen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.

4.2 Abstände

4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 24

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 25

Ungleichverteilung der Grenzabstände

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 26

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 27

Einfriedigungen

¹Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

²Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

³Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

§ 28

Stützmauern

Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen (vergl. Anhang).

4.2.5 Strassenabstand

§ 29

Stützmauern

¹Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1.80 m zugelassen; sie haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt (vergl. Anhang).

Böschungen

²Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die kantonalen Vorschriften.

Klein- und Anbauten

³Für Klein- und Anbauten gilt gegenüber Fusswegen ein Abstand von 2.00 m.

4.3 Arealüberbauung

§ 30

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind in den Zonen Z, MF2, MFW und EF zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	Z	MF2	MFW	EF
Minimale NBF (Richtwert)	5000 m ²	5000 m ²	-	2000 m ²
Max. AZ	0.80	0.70	0.75	0.45

²Der Zonencharakter ist zu wahren. In der EF-Zone sind alle Formen von Gruppenbauten gestattet, sofern die Wohnungen Einfamilienhauscharakter aufweisen. Mehrfamilienhäuser in der EF-Zone sind auch bei Arealüberbauungen nur bis 4 Wohneinheiten erlaubt.

³Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.

4.4 Gewerbe

§ 31

Gewerbe

¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.5 Geschosse

4.5.1 Untergeschoss

§ 32

Untergeschoss

Bei Fassadenlängen unter 9 m ist für Hauseingänge oder Garagezufahrten eine Abgrabung von maximal 3 m gestattet.

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Benützung von Privateigentum

§ 33

Benützung von Privateigentum

¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

²Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 34

Allgemeine Anforderungen

¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

²Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 35

Energiesparmassnahmen

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 36

Ausrichtung der Wohnungen Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 37

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe
 - Vollgeschoss mind. 2.30 m
 - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 1/3 der Fläche

Fenstergrössen

- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (einzelne Dachkammern 1/12), mindestens aber 0.8 m² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster werden mit 120 % angerechnet
Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belüftet werden

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum
 - pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller
 - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
 - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

²Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

Balkone

³Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

Gänge, Treppen

⁴Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).

Geländer, Brüstungen, Handläufe

⁵Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

§ 39

Anordnung der Parkplätze

¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

²Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von *mindestens 5.50 m* aufweisen. In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fließen.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 40

Velos, Kinderwagen

¹In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

²Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

5.4.3 Spielplätze, Kompostierplätze

§ 41

Spielplätze

¹Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

Kompostierplätze ²Es sind genügend Kompostierplätze an geeigneter Stelle bereitzustellen, ohne dass die Nachbarschaft dadurch beeinträchtigt wird.

6 **Schutzvorschriften**

6.1 **Ortsbildschutz**

6.1.1 **Allgemeine Anforderungen**

§ 42

Ortsbildschutz ¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Bauten am Rand des Baugebietes ³Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 43

Dachgestaltung

Dachdurchbrüche sind nur zugelassen, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 44

Aussenraumgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbauethoden anzuwenden.

⁴Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 42 Abs. 3.

⁵Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

6.1.4 Materialablagerungen

§ 45

Materialablagerungen

¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen G und I bewilligt werden.

²Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 46

Aussichtsschutz

Zum Schutz der Aussicht entlang des im Bauzonenplan bezeichneten Bereiches kann der Gemeinderat Bestimmungen über die Stellung und Höhenlage der Bauten sowie über Einfriedigungen und Bepflanzung erlassen.

§ 47

Ruinen, Baulücken

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 48

Einwirkungen

¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

²Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

6.2.2 Lärmschutz

§ 49

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 50

Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 51

Gebührenreglement

Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 52

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 53

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) die Bauordnung vom 10.12.1974
b) die Nutzungsordnung vom 29.11.1996

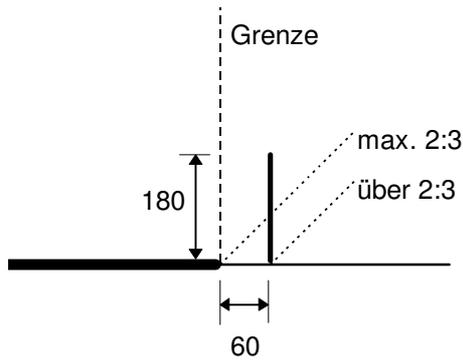
Anhang

Anhang Abstände

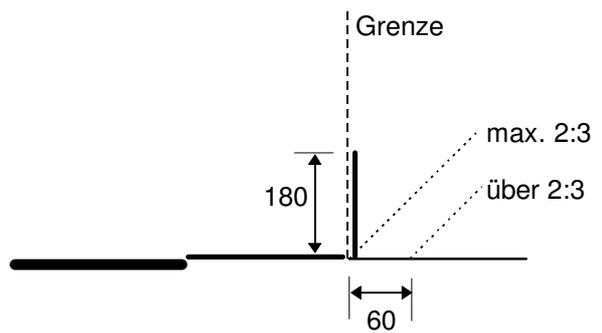
Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen

Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen

Strasse ohne Gehweg

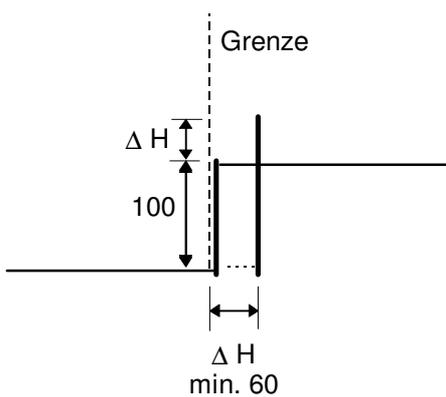


Strasse mit Gehweg

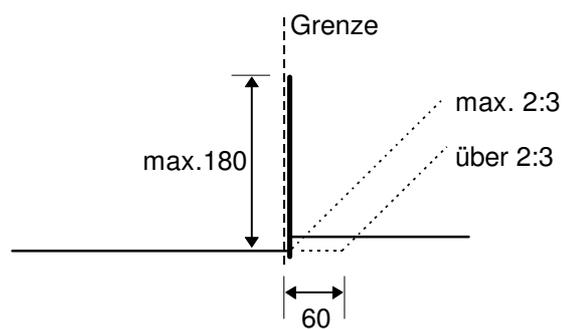


Abstände zwischen privaten Grundstücken

Stützmauern



Einfriedigungen und Böschungen



Stichwortverzeichnis

- Abbau- und Rekultivierungsplan 10
- Abbaubewilligung 6; 10
- Abbauetappen 6
- Abbauperimeter 6
- Abbaupflicht 6
- Abgase 20
- Ablagerung von Material 19
- Abstand gegenüber dem Kulturland 12
- Abstände 12; I
- Abstellplätze 17
- Abstellraum 16
- Ackerbau 7
- Anlagen zum ökologischen Ausgleich 7
- Arealüberbauung 3; 4; 13
 - Abstellplätze 14
- Arealüberbauungen 2
- Ausnutzung 3
- Ausnützungsziffer 15
- Ausrichtung der Wohnungen 15
- Aussenraum 18
- Aussenraumgestaltung 19
- Aussenwände - Isolation 15
- Aussichtspunkt 10
- Aussichtsschutz 19
- Ausstattung 17

- Badezimmer 16
- Balkone 16
- Balkonflächen 16
- Baugesuche
 - zusätzliche Unterlagen 18
- Baukuben 18
- Baulücken 20
- Baummassenziffer 3
- Bauvorschriften 14
- Bauvorschriften - technische 15
- Bauweise 4
- Bauzonen 3
- Bezug von Wohnungen 16
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 16
- Bienenhäuschen 9
- Böschungen 13; 19; I
- Böschungsabstand Gemeindestrassen 13
- Brunnen 15
- Brüstungen 16
- Büros 14

- Dachdurchbrüche 18
- Dachflächen begrünt 11
- Dachflächenfenster 16
- Dachform 18
- Dachgestaltung 18
- Dachkammern 16
- Dachneigung 18
- Definitionen 11
- Dienstleistungen 5
- Dienstleistungsbetriebe 5
- Dorfkernzone 3; 4; 17

- Dualnutzung 6
- Durchgrünung 5

- Ein- und Zweifamilienhäuser 5
- Einfamilienhauszone 3
- Einfriedigungen 12; 18; I
 - ausserhalb Baugebiet 13
 - Entlang Baugebietsgrenze 13
- Einkaufszentren 5
- Einwirkungen 20
- Einzäunungen 9
- Einzelbäume 10
- Empfindlichkeitsstufe 3; 7; 8; 11; 20
- Energiesparmassnahmen 15
- Erdgeschoss gewerblich genutzt 4
- Ersatzaufforstungen 7
- Erschliessung 2; 14
- Erschliessungsplan 2
- Erschliessungsprogramm 2
- Erschütterungen 20
- Expertisen 21

- Fabrikkläden 5
- Fachmärkte 5
- Fahrnisbauten 9
- Farbe 18
- Farbmuster 18
- Fassadengliederung 18
- Fenstergrössen 16
- Findling 10
- Firsthöhe 3
- Firstrichtung 18
- Form der Baumasse 18
- Freihaltezone 4
- Foundation 15
- Fusswege 13
- Futterbau 7

- Gänge 16
- Garageneinfahrten 14
- Garagenvorplatz 17
- Gartenbau 7
- Gartenflächen 16
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 12
- Gebäudehöhe 3; 8
- Gebäudelänge 3
- Gebühren 21
- Gehweg 13
- Geländer 16
- Geltungsbereich 1
- Gemüsebau 7
- Geruch 20
- Geschosshöhe 4
- Gestaltungsplan 2; 4
- Gestaltungsplan Dorfkern 3
- Gestaltungsplanpflicht 6
- Gewerbe 5; 14
- Gewerbezone 3; 5

- Gliederung der Baumasse 18
- Grenz- und Gebäudeabstände 15
- Grenzabstand 3; 12
- Grenzabstand - Ungleichverteilung 12
- Grünflächenziffer 3; 11
- Grünzone 7

- Hagelschutznetze 9
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht 1
- Handläufe 16
- Handwerks- und Gewerbetriebe 14
- Hauseingänge 14
- Hecken 10
- Hochstammbäume 11
- Hochstammobstbestand 10
- Hydranten 15

- Industriezone 3; 5
- Industriezone Wyden 5
- Inventare 2
- Isolation 15

- Kabelverteilkasten 15
- Keller 16
- Kinderwagen 17
- Klein- und Anbauten 13
- Kleinbetriebe 14
- Kochnischen 16
- Kommissionen 21
- Kompostierplätze 17
- Konstruktion 15

- Läden 14
- Ladengeschäfte 5
- Lampen 15
- Landschaftsinventar 2
- Landschaftsschutzzone 9
 - Bienenhäuschen 9
 - Einzäunungen 9
 - Fahrnisbauten 9
 - Hagelschutznetze 9
 - Terrainveränderungen 9
 - Weideunterstände 9
- landwirtschaftliche Bauten 5
- Landwirtschaftszone 7; 11
 - Bauten 7
- Lärm 20
- Lärmschutz 20
- Lärmvorbelastung 20
- Leitungsmaste 15

- Magerwiesen 11
- Material- und Farbmuster 5; 6
- Materialabbau 6
- Materialabbauzone 10
- Materialablagerungen 19
- Materialangaben 18
- Materialwahl 18
- Mauern ausserhalb des Baugebietes 13
- Mehrfamilienhäuser 5; 13; 16; 17
- Mehrfamilienhauszone 3
- Mehrfamilienhauszone Wyden 3
- Mischzone 5
- Modelle 18

- Naturobjekte 9
- Naturschutzzonen im Wald 8
- Nebenräume 16
- Nutzungsbestimmungen 8

- Obstbau 7

- ökologische Ausgleichsflächen 5

- Ortsbildschutz 18

- Parkplätze - Anordnung 17
- Personenunterstände 15
- Privateigentum - Benützung 14
- Privatwald 8
- Prüfung von Gesuchen 21

- Rand des Baugebietes 18; 19
- Rauch 20
- Raummasse 16
- Rebbau 7
- Richtlinien zum Naturschutz 8
- Richtpläne 2
- Ruinen 20
- Russ 20

- Schutzobjekte 9
- Schutzzonen 8
- Schweizerisches Pestalozziheim Neuhof 6
- Sicherheit 15
- Siedlungsentwicklung 2
- Sondernutzungsplan 2; 5
- Spezialzone Neuhof 3; 6
- Spielplätze 17
- Staffelung der Baumasse 18
- Staub 20
- Stellung 18
- Strahlen 20
- Strassen - Benennung 14
- Strassennumerierung der Bauten 14
- Strassenraum 12; 18
- Stützmauern 13; 19; 1
 - Strassenabstand 13

- Terrain- und Umgebungsgestaltung 18
- Terraingestaltung 19
- Terrainsicherungen 19
- Terrainveränderungen 9; 19
- Terrassenflächen 16
- Tierhaltung 7
- Treppen 16

- Übergang vom Baugebiet zum Kulturland 18
- Übergangszone 11
- Übergeordnetes Recht 1

- Umgebungsarbeiten 19
- Umgebungsplan 5; 6; 7; 18
- Umweltschutz 20
- Umweltverträglichkeitsprüfung 10
- Untergeschoss 14

- Velos 17

Verfahren 21
Verfahrenskosten 21
Verkehrs- und Werkleitungstafeln 15
Verkehrsrichtplan 2
Vollgeschosse 3
Vollzug 21
Vollzug Naturschutz 21
Vollzugskontrollen 21

Waldrand 10
Waldwirtschaftsplan 8
WC 16

Weideunterstände 9
Wohn- und Gewerbezone 3; 5
Wohnhygiene 15
Wohnzonen 4

Zentrumszone 3; 4
Zentrumszone Wyden 3; 4
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3; 6
Zonenrand 3
Zonenübersicht 3
Zonenvorschriften 3
Zuständigkeit 21

Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich	1
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel.....	1
1.2 Übergeordnetes Recht	1
2 Raumplanung	2
2.1 Planungsgrundsätze	2
2.2 Sondernutzungsplanungspflicht	2
2.3 Weitere Planungsinstrumente	2
3 Zonenvorschriften	3
3.1 Bauzonen	3
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle.....	3
3.1.2 Zentrumszone, Dorfkernzone.....	4
3.1.3 Wohnzonen.....	4
3.1.4 Mischzone.....	5
3.1.5 Gewerbezone.....	5
3.1.6 Industriezone	5
3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
3.1.8 Weitere Bauzonen	6
3.1.9 Grünzone	7
3.2 Landwirtschaftszonen.....	7
3.2.1 Landwirtschaftszone	7
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	7
3.3 Schutzzonen.....	8
3.3.1 Naturschutzzonen im Wald	8
3.4 Überlagerte Schutzzonen	8
3.4.1 Landschaftsschutzzone.....	8
3.5 Schutzobjekte	9
3.5.1 Naturobjekte	9
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG.....	9
3.6.1 Materialabbauzone.....	9
3.6.2 Übergangszone gemäss § 170 BauG	10

4 Definitionen	11
4.1 Ausnützung.....	11
4.1.1 Weitere Nutzungsziffern.....	11
4.2 Abstände	11
4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland.....	11
4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände	11
4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	12
4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken.....	12
4.2.5 Strassenabstand	12
4.3 Arealüberbauung.....	13
4.4 Gewerbe	13
4.5 Geschosse	13
4.5.1 Untergeschoss.....	13
5 Bauvorschriften.....	14
5.1 Erschliessung	14
5.1.1 Benützung von Privateigentum	14
5.2 Technische Bauvorschriften	14
5.2.1 Allgemeine Anforderungen.....	14
5.2.2 Energiesparmassnahmen	14
5.3 Wohnhygiene	15
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen.....	15
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....	15
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	16
5.4 Ausstattung	16
5.4.1 Abstellplätze.....	16
5.4.2 Velos, Kinderwagen	16
5.4.3 Spielplätze, Kompostierplätze	16
6 Schutzvorschriften.....	17
6.1 Ortsbildschutz.....	17
6.1.1 Allgemeine Anforderungen.....	17
6.1.2 Dachgestaltung	18
6.1.3 Aussenraumgestaltung	18
6.1.4 Materialablagerungen	18
6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung.....	19
6.2 Umweltschutz	19
6.2.1 Einwirkungen	19
6.2.2 Lärmschutz	19

7 Vollzug und Verfahren	20
7.1 Zuständigkeit	20
7.2 Gebühren	20
7.3 Vollzugsrichtlinien	20
8 Schluss- und Übergangsbestimmung	20
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	20

Anhang

Stichwortverzeichnis