

Gemeinde Seengen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG



Mitwirkung vom:	22. Februar bis 22. März 2010
Vorprüfungsbericht vom:	8. Juni 2011 / 24. Februar 2012
Öffentliche Auflage vom:	21. April bis 21. Mai 2012
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	23. November 2012
Genehmigung:	15. Mai 2013

Unverbindliche Kopie der Original-BNO

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH	
	1.1 Geltungsbereich	1
	1.2 Übergeordnetes Recht	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Sondernutzungsplanung	1
	2.2 Weitere Planungsinstrumente	2
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	3
	3.2 Landwirtschaftszonen	8
	3.3 Schutzzonen	8
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	10
	3.5 Schutzobjekte	12
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Ausnützung	14
	4.2 Gewerbe	14
	4.3 Abstände	15
	4.4 Abgrabungen	15
	4.5 Arealüberbauung	16
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Erschliessung	17
	5.2 Technische Bauvorschriften	17
	5.3 Wohnhygiene	18
	5.4 Ausstattung	19
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN	
	6.1 Ortsbild, Natur und Landschaft	21
	6.2 Umweltschutz	23
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	24
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	24
ANHANG 1	AUSZUG AUS DEN ZIELVORSTELLUNGEN DER GEMEINDE	25
ANHANG 2	SCHUTZZONEN UND -OBJEKTE, BAUTEN UNTER DENKMALSCHUTZ	26 - 33

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2.1 Sondernutzungsplanung

§ 3

Gestaltungsplan-
pflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt oder die Voraussetzungen von Abs. 3 erfüllt sind.

Erschliessungs-
planpflicht

² Der Gestaltungsplan Rain bezweckt eine sorgfältige Einpassung der Bauten und der Umgebung ins Gelände sowie eine gesamthaft optimierte Überbauung.

³ Die im Bauzonenplan als Sondernutzungsplanpflicht bezeichnete Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan gemäss § 17 BauG vorliegt oder die Erschliessung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt ist.

2.2 Weitere Planungsinstrumente

§ 4

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie z.B. Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft.

² Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

³ Bei Bedarf erstellt der Gemeinderat ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 5

Inventare
Grundlagenpläne
Zielvorstellungen

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Landschaftsentwicklungskonzept LEP) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse.

² Die Inventare und die Grundlagenpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

³ Die Ziele der BNO mit deren rechtlicher Bedeutung sind im Anhang 1 aufgelistet.

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	Ausnützungsziffer	Grenzabstand		Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge maximal	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
		klein	gross					
Kernzone K	(0.80-1.10) § 6 Abs. 3 § 6 Abs. 4	(4 m)	x	(10 m) § 6 Abs. 6	(15 m)	---	III	§ 7
Kernzone Oberdorf KO	(0.80-1.00) § 6 Abs. 3 § 6 Abs. 4	(4 m)	x	(9 m) § 6 Abs. 6	(14 m)	---	III	§ 7
Dorfzone D	(0.65-0.80) § 6 Abs. 3	(4 m)	x	(9 m) § 6 Abs. 6	(13 m)	---	III	§ 7
Wohnzone W3	0.70	5 m	10 m	10 m	13 m	---	II	§ 8
Wohnzone W2	0.50	4 m	---	7 m / § 8 Abs. 4	10.5 m	25 m	II	§ 8
Wohnzone W1	0.40	4 m	6 m	7 m	9 m	25 m	II	§ 8
Wohn- und Gewerbezone WG2	0.60 § 9 Abs. 2	4 m	---	8 m § 6 Abs. 6	11.5 m	---	III	§ 9
Wohn- und Gewerbezone WG3	0.75 § 9 Abs. 2	5 m	---	9 m § 6 Abs. 7	11.5 m	---	III	§ 9
Gewerbezone G	---	(4 m)	---	x	---	---	III	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	x	x	x	x	x	---	II / III	§ 11
Spezialzone Eichberg + Brestenberg SE / SB	---	x	x	x	x	---	II	§ 12 / § 13
Spezialzone Musterplatz SM	---	x	x	x	x	---	II	§ 14

² Die mit „x“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der im Anhang aufgeführten Zielvorstellungen unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die „Werte in Klammern“ gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. In der Kernzone K, der Kernzone Oberdorf KO und der Dorfzone D darf der höhere Richtwert der Ausnützungsziffer gemäss Abs. 1 nur beansprucht werden, wenn 50% der Gebäudegrundfläche im Erdgeschoss als öffentlich zugängliche, publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Bei reinen Wohnnutzungen gilt der untere Richtwert. Eine über diesen hinaus gehende Ausnutzung kann nur für Dienstleistungen und für gewerbliche Nutzungen beansprucht werden.

⁴ In der Kernzone K und in der Kernzone Oberdorf KO ist bei einer Ausnützungsziffer von 0.65 oder höher ein Fachgutachten nötig, in dem die Einhaltung der qualitativen Anforderungen gemäss § 7 Abs. 3 BNO ausgewiesen wird. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene wie auch die geschlossene Bauweise zulässig.

⁶ In den Zonen K, KO, D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.5 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die Gebäudehöhen gemäss Abs. 1 um 1.5 m.

⁷ In der Zone WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die Gebäudehöhen gemäss Abs. 1 um 1 m.

⁸ In den im Bauzonenplan mit Punktraster dargestellten Flächen der Zone OeB gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁹ Für bestehende, rechtmässig erstellte Bauten gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung rechtmässig realisierte Ausnutzung wird ungeachtet der Nutzungsart garantiert, sofern kein Widerspruch zum vorgenannten § 68 BauG entsteht.

§ 7

Kernzone K,
Kernzone Oberdorf
KO,
Dorfzone D

¹ In der Kernzone K soll das bestehende Dorfzentrum erhalten und weiter entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive, lebendige Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen. Die Kernzone Oberdorf KO und die Dorfzone D dienen dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren traditionellen Dorfteile.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig. In den braun umrandeten Bereichen sind je Standort mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt je 3'000 m² Nettoladenfläche zugelassen.

³ Neu- und Umbauten müssen zur guten Gestaltung des Ortskerns und der traditionellen Dorfteile beitragen und sich bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gebäudevolumen, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung so in ihre Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Wo ortsbaulich erwünscht, sollen durch Zusammenbau gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden. Im übrigen gilt § 43 BNO.

§ 8

Wohnzonen
W1 / W2 / W3

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind in untergeordnetem Masse zugelassen.

² Bauten, Aussenanlagen und Terrainveränderungen sind besonders gut in die landschaftliche Umgebung und die Topografie einzupassen. Diesbezüglich gelten die in § 45 und § 46 BNO formulierten Anforderungen.

Wohnzone
W1

³ Die Wohnzone W1 ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt. Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung ist gestattet. Deren Bruttogeschossfläche BGF darf 2/3 der Hauptwohnung betragen, höchstens jedoch 100 m². Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind nur im Ausmass der erwähnten zusätzlichen Wohnung zugelassen (jedoch keine Kumulierung mit zusätzlicher Wohnung).

Wohnzone W2

⁴ Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis maximal 4 Wohnungen bestimmt. Zusätzlich gelten folgende Bestimmungen:

- Terrassierte Bauten dürfen innerhalb einer zusammenhängenden Baueinheit höchstens 3 Wohneinheiten aufweisen. Sie sind der Hangneigung folgend ins Terrain einzupassen und müssen den natürlichen Hangverlauf weiterhin erkennbar lassen.
- Für Bauten mit Flachdach beträgt die max. Gebäudehöhe 8.8 m, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. Zusätzliche Sockelgeschosse im Untergeschoss müssen sich deutlich von der Hauptfassade absetzen mit einem Gebäudevorsprung von mindestens 3 m. Eine Kumulation der Gebäudehöhen mit dem Höhenbonus für Arealüberbauungen ist nicht zulässig.

Wohnzone W3

⁵ In der Mehrfamilienhauszone W3 ist nur der Bau von Mehrfamilienhäusern gestattet.

§ 9

Wohn- und Gewerbezone
WG2 / WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind für gemischte Nutzungen bestimmt. Zugelassen sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe sowie bestehende Landwirtschaft und Dienstleistungen. Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.

² Der höhere Wert der Ausnützungsziffer gegenüber der W2 bzw. der W3 kann nur beansprucht werden für Bauten mit einem Gewerbeanteil von mindestens 25% der Bruttogeschossfläche. Der Gewerbeanteil ist im Erdgeschoss anzuordnen.

³ Bei reinen Wohnnutzungen und bis 25% Gewerbeanteil gelten die Höhenmasse, die Grenzabstände sowie die Einpassungsbestimmungen der Wohnzone W2.

⁴ Innerhalb des im Bauzonenplan als Umgebungsschutz Boniswilerstrasse bezeichneten Bereiches müssen allfällige Ergänzungs- und Neubauten so angeordnet werden, dass der Charakter des parkartigen Baumbestandes erhalten bleibt.

§ 10

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störende gewerbliche Bauten bestimmt. Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und bis max. 150 m² BGF gestattet.

² Die Grünflächenziffer beträgt 15%. Maximal die Hälfte der geforderten Grünfläche darf, ergänzend zur kantonalen Definition, als extensive Dachbegrünung angelegt werden. Die begrünten Dächer sind bei der Ermittlung der Grünflächenziffer mit einem Faktor von 0.5 anrechenbar.

³ Die Grünflächen sind als extensiv gepflegte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Sie haben der Eingliederung in das Siedlungsgefüge zu dienen, insbesondere entlang von Strassen und benachbarten Wohnbauten. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

§ 11

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeB

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

² Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 12

Spezialzone
Brestenberg
SB

¹ Die Spezialzone Brestenberg SB ist für mässig störende, vorwiegend der Allgemeinheit zugängliche Nutzungen bestimmt. Zugelassen sind Hotels, Restaurants, kulturelle Nutzungen, Räume für Aus- und Weiterbildung. Westlich der Brestenbergstrasse ist maximal eine Wohnung und östlich der Brestenbergstrasse sind Studios für Angestellte und den Betriebsinhaber gestattet.

² Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Betriebs-, Versorgungs- und Personalbauten und der dazugehörigen Anlagen sind gestattet, sofern die Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Der Gemeinderat beurteilt die Einpassung anhand der Kriterien in § 44 BNO.

§ 13

Spezialzone
Eichberg
SE

¹ Die Spezialzone Eichberg SE ist bestimmt für mässig störende Nutzungen in Zusammenhang mit dem bestehenden Kurhaus, dem Restaurant und Hotel sowie Landwirtschaft und bodenunabhängige Pflanzenproduktion. Vereinzelt Wohnungen für Angestellte und den Betriebsinhaber sind gestattet.

² Hinsichtlich der Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gilt § 12 Abs. 2 BNO sinngemäss.

§ 14

Spezialzone
Musterplatz
SM

¹ Die Spezialzone Musterplatz dient der Freizeit und Erholung für kynologische Zwecke.

² Der Gemeinderat kann Vorschriften über die Nutzung des Areals, die Gestaltung von Bauten, die Parkierung und dergleichen erlassen. Zugelassen sind höchstens Kleinbauten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 15

Landwirtschaftszone
LWZ

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 16

Bauten in der
Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen. Der Standort muss landschaftlich tragbar sein.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse 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.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 17

Naturschutzzonen
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie von typischen Einzelobjekten.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Beweidung, Aufforstung nicht gestattet.

³ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkungen
Trockenstandorte	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt	- Nutzung als Heuwiese - extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Feuchtstandorte	- Riedwiese / Flachmoor - Laichgebiet, Brutbiotop	- Streuschnitt im Herbst / Winter - Kein Befahren

Besondere Bestimmungen im Ried (Reservatszone)

⁵ Für das Ried (Reservatszone gemäss Hallwilerseeschutzdekret) gilt ein Betretungsverbot.

§ 18

Naturschutzzonen Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände 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.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Schutzzone	Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkungen
Moordorf-Risle WNI-Objekt Nr. 1	- Reservat	- Verzicht auf jegliche Nutzung
Eggenmösli WNI-Objekt Nr. 2	- Störungsfreier, alt- und totholzreicher Laubmischwald - natürlich fliessender Aabach und Brutplätze der schutzwürdigen Vogelarten erhalten	- Nadelholz sukzessive nutzen und auf Laubholz verjüngen - alte Laubbäume, vor allem Eichen, erhalten

Schlattwald WNI-Objekt Nr. 3	<ul style="list-style-type: none"> - alt- und totholzreicher Laubmischwald mit hohem Anteil Eichen - hohe Vielfalt standortheimischer Laubbäume, grosskronige Laubbäume 	<ul style="list-style-type: none"> - gemäss Eichenwaldreservatvertrag - Wald für motorisierten Verkehr konsequent absperren - trupp- bis horstweise Altholz belassen - Nutzung alter Eichen möglichst lange hinauszögern, qualitativ schlechte Eichen stehen lassen - Nadelholzanteil sukzessive reduzieren
Tal WNI-Objekt Nr. 5	<ul style="list-style-type: none"> - alt- und totholzreicher Laubmischwald 	<ul style="list-style-type: none"> - Nadelholzanteil weiter reduzieren
Besondere Waldstandorte 3a / 6	<ul style="list-style-type: none"> - Besondere Bestandesstrukturen schutzwürdiger Pflanzen der Krautschicht erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Forstliche Nutzung nur im Interesse des Schutzzieles

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Naturschutzonen überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15 BNO (Landwirtschaftszone) und § 17 BNO (Naturschutzonen). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen, Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen wie z.B. eine gut einsehbare Lage vom See entgegenstehen.

§ 20

Hochstammbäume Zur Erhaltung und Förderung eines vielfältigen und strukturreichen Landschaftsbildes mit Hochstammbäumen kann der Gemeinderat gestützt auf ein Förderprogramm ein Reglement erlassen.

§ 21

Uferschutzstreifen ¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan als Uferschutzstreifen bezeichneten Zonen sind der Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Förderung eines vielfältigen Orts- und Landschaftsbildes.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Pflegemassnahmen und Nutzungsbeschränkungen nach den Bestimmungen der jeweiligen Grundnutzungszone.

³ Folgende Flächen und Gebiete werden als überlagerte Schutz-zonen festgelegt:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkungen
Uferschutzstreifen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt - Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation, wo möglich ökologisch aufwerten - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen - Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern - Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist - für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 23 BNO) - ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante ist extensiv zu bewirtschaften

§ 22

Hochwasserschutz / Hochwassergefährdetes Gebiet ¹ Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Als massgebend gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Hochwasser-
gefahrenzone

² In der Hochwassergefahrenzone sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährdete Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In Gebieten mit Restgefährdung (Gefahrenstufe ohne ausgewiesenes Defizit) oder ausserhalb der Untersuchungsperimeters der Gefahrenkarte Hochwasser oder wo Gefährdungen durch Oberflächenwasser auftreten können, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

3.5 Schutzobjekte

§ 23

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Objekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - artenreiche Struktur erhalten oder aufwerten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen - markante Bäume nicht entfernen - Neupflanzungen möglich, wenn dies gartengeschichtlich begründbar ist
Einzelbäume, Baumreihen / -gruppen	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen - Ersatz möglich, wenn dies gartengeschichtlich begründbar ist

Aussichtspunkte	- Aussicht frei halten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Geologische Objekte	- Erhaltung der natürlichen Gelände- und Landschaftsstruktur	- Findling in seiner natürlichen Umgebung erhalten

³ Gegenüber den im Bauzonenplan bezeichneten, geschützten Einzelbäumen im Gebiet Rügel haben Hochbauten vom Stamm aus gemessen einen Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

§ 24

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist und wesentliche Elemente der Bausubstanz erhalten bleiben. Dachausbauten sind zugelassen. Ergänzungsbauten sowie neue Sekundärbauteile wie Balkone, Treppen, technische Bauten und Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie mit dem unter Schutz stehenden Bauvolumen harmonieren. Bei Einhaltung des Schutzzieles ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume gestattet. Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie nicht unter die allgemeine Baubewilligungspflicht gemäss ABauV fallen.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und ihrem Volumen bzw. der Gebäudestellung geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht oder aus wohnhygienischen Gründen (z.B. genügende Raumhöhe gemäss § 37 BNO) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt oder zugestanden werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung ins Ortsbild zu achten.

³ Werden gesetzliche Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt voraus.

§ 25

Kulturobjekte

Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Grenzsteine und dgl.) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu unterhalten.

4.1 Ausnützung

§ 26

Ausnützungszuschlag

¹ Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf max. 10% der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit betragen und ist auf höchstens 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

² Für behindertengerechte Bauweise, die über die Anforderungen von § 37 BauV hinaus geht, kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag bis max. 5 % gewähren.

³ Die Zuschläge können kumuliert werden.

4.2 Gewerbe

§ 27

nicht störende Gewerbe

¹ Als nicht störendes 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.

mässig störende Gewerbe

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten (in der Regel werktags von 6.00 bis 22.00 Uhr) beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als stark störend.

4.3 Abstände

§ 28

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Für Klein- und Anbauten beträgt der Mindestabstand 2 m.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 29

Reduktion der Grenzabstände

¹ Die Reduktion der Grenzabstände gemäss § 47 Abs. 2 BauG darf folgende Minimalwerte nicht unterschreiten:

	W1	W2	W3
Grenzabstand klein	3 m	2.5 m	5 m
Grenzabstand gross	5 m	2.5 m	10 m

² Vorbehalten bleiben die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen.

³ Für Klein- und Anbauten sowie für unterirdische Bauten gelten die Vorschriften von § 18 ABauV.

4.4 Abgrabungen

§ 30

Abgrabungen

¹ Das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain darf durch Abgrabungen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade maximal 6 m (z.B. nur für Garagen oder nicht dem Wohnen dienende Räume) betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

² Bei denjenigen Fassaden, welche die zulässigen Masse gemäss Abs. 1 überschreiten, müssen die Gebäude- und Firsthöhen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

4.5 Arealüberbauung

§ 31

Minimale Flächen	¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2 und W3 sowie WG2, WG3 und D zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2500 m ² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 21 ABauV erfüllt sind.
Ausnutzungszuschlag	² Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnutzung erhöht sich um 10 % bis max. 15 %. Der Gemeinderat legt auf Antrag des Fachgutachters den Ausnutzungszuschlag fest.
Geschosszahl	³ Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die Gebäudehöhe nur in den Zonen W2 und W3 sowie WG2 und D gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird.

5.1 Erschliessung

§ 32

Benützung von
Privateigentum

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

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 34

Abstände bei Nach-
isolation

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Höhenmasse nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird. In Bezug auf die gestalterischen Anforderungen sind die Zonenvorschriften zu beachten.

§ 35

Energiespar-
massnahmen

¹ Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und auf die rationelle und wertigkeitsgerechte Nutzung der verfügbaren Energie zu achten. Nach Möglichkeit sind erneuerbare, einheimische Energiequellen und Energieträger zu verwenden.

² Bei nicht erneuerbaren Energiequellen sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, wenn der Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, umweltschonend, energiesparend und wirtschaftlich zumutbar ist.

³ Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Die Gemeinde fördert die Erreichung der energetischen Ziele.

5.3 Wohnhygiene

§ 36

Ausrichtung
der Wohnung

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 37

Raummasse,
Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raumhöhen für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Vollgeschoss mind. 2.30 m
- Dachgeschoss mind. 2.30 m auf 20% Fläche,
mind. aber auf 20 m²

Die Fensterfläche hat 1/10 der Bodenfläche zu betragen. Bei abgechrägten Zimmern wird ab einer Raumhöhe von 1.5 m gemessen, wobei die Fensterfläche mind. 0.8 m² aufweisen muss. Die Fenster müssen direkt ins Freie führen.

² Keller- und Abstellräume in Mehrfamilienhäusern:

- für eine 1-Zimmerwohnung mind. 10 m²
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonfläche aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

⁴ In den Kern- und Dorfzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräume

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

§ 39

Anordnung der Garagen und Abstellplätze

¹ Parkplätze sollen zusammengefasst werden, so dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die Anzahl und Anordnung richten sich nach der VSS-Norm und der darauf basierenden Richtlinie der Gemeinde.

² Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

³ Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen oder Rankgewächsen zu begrünen. Die Abstellflächen sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.

⁴ Wo es die Verkehrssicherheit oder der Immissionsschutz erfordern, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

⁵ Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen, mindestens eine Tiefe von 5.50 m aufweisen.

§ 40

Velos,
Kinderwagen

Mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 41

Spielplätze

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind möglichst abseits von Strassen, Zufahrten und Abstellplätzen gut besonnte Kinderspielplätze oder gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Geschossflächen zu betragen. Bei der Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können.

³ Die Spielplätze müssen durch den Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bau und Unterhalt sind im Grundbuch anzumerken.

Gemeinschafts-
räume

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung oder ein gedeckter, witterungsgeschützter Spielbereich im Freien vorzusehen. Die Fläche hat mindestens 20 m² zu betragen. Ab einer Bruttogeschossfläche von 1000 m² sind 30 m² vorgeschrieben. Die erforderlichen Masse gelten pro Gebäude.

§ 42

Abfallentsorgung

Für die getrennte Abfallentsorgung und für allfällige Container sind die nötigen Bereitstellungsplätze vorzusehen.

6. 1 Ortsbild, Natur und Landschaft

§ 43

Ortsbildschutz
Kernzone / Dorfzone

¹ In den Kernzonen und Dorfzonen beurteilt der Gemeinderat die Einordnung anhand der in § 7 Abs. 3 BNO aufgeführten Kriterien.

² Abbrüche von ortsbildbestimmenden Bauten sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.

³ Fassadenrenovierungen sind bewilligungspflichtig.

⁴ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Erstberatung durch Fachleute. Zu diesem Zweck müssen Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden. Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges fachliches Gutachten einholen.

§ 44

Ortsbild- und Land-
schaftsschutz

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild und in die Landschaft ausserhalb der Kern- und Dorfzone nach folgenden Kriterien:

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

² Der 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) die Verbesserung oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 45

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum zu beschränken.

³ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind begehbare Terrassen und Dachflächen bis 10 m^2 .

§ 46

Aussenraumgestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem natürlichen Terrainverlauf und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden. Der natürliche Hangverlauf muss bei Gebäuden am Hang erkennbar bleiben.

² Stützmauern dürfen an landschaftlich exponierten Talseiten von Grundstücken und von Gebäuden maximal 1.5 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind nur an bergseitiger, wenig einsehbarer Lage von Gebäuden bis maximal 2.5 m und im Sinne von Abs. 4 zugelassen, soweit diese für eine angemessene Sitzplatzgrösse (z.B. 15 m^2) nötig sind. Mauern als Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 50 cm gestattet.

³ Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain an keinem Punkt höher als 1.5 m sein. Terrassierte Stufen müssen mindestens 3 m zurückgesetzt sein.

⁴ Höhere Aufschüttungen und Stützmauern können auf einer geringfügigen Fläche bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird.

⁵ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

⁶ Entlang der Siedlungsränder müssen einheimische, standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt werden. Der Gemeinderat erlässt wo nötig zur Umgebungsgestaltung entsprechende Auflagen in der Baubewilligung, um die gewünschte Siedlungsqualität zu erreichen.

⁷ Einfriedigungen und Stützmauern dürfen nur in klaren Formen mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden (z.B. gehauene oder gesägte Steine, Steinkörbe, Trockenmauern, Betonstützmauern). Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Nicht zugelassen sind übermässig in Erscheinung tretende Einfriedigungen und Stützmauern.

§ 47

Antennen

Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist in den Zonen K, KO, D sowie SB und SE untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand Alternativlösungen möglich sind.

§ 48

Ruinen,
Baulücken

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

6.2 Umweltschutz

§ 49

Einwirkungen

¹ Jedermann 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.

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

³ Eigentümer 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.

§ 50

Sexsalons,
Spielsalons
und dgl.

Sexsalons, Spielsalons und ähnliche Betriebe, die übermässige optische, akustische oder verkehrsmässige Immissionen verursachen, sind in allen Zonen untersagt.

7. TEIL

VOLLZUG, VERFAHREN

§ 51

Zuständigkeit

Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute auf Kosten der Gesuchsteller beziehen.

§ 52

Gebühren-
reglement

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

§ 53

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte.

8. TEIL

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 54

Aufhebung
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 19. Sept. 1991
- die Bau- und Nutzungsordnung vom 21. Juni 1996 / 30. Nov. 2001
- Teiländerung Bauzonenplan Schwerzimmen vom 9. Juni 1995
- Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan „2001“ vom 30. November 2001
- Teiländerung Bauzonenplan Schwerzistrasse vom 28. November 2003
- Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan Musterplatz vom 11. Juni 2004
- Teiländerung Kulturlandplan Umsetzung LkB vom 3. Juni 2005

Auszug aus den Zielvorstellungen der Gemeinde

Zielvorstellungen
§ 5 Abs. 3 BNO

¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die Planungsgrundsätze sind massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten.

² Die wesentlichen Ziele der BNO sind:

- die Erhaltung und massvolle Weiterentwicklung des attraktiven Dorfkerns mit gemischten Nutzungen
- die Erhaltung der Standortvorteile mit den attraktiven Wohnlagen, dem breiten Schulangebot, den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten sowie der reizvollen Seen- und Kulturlandschaft
- die Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Entwicklung der traditionellen Dorfteile und der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten
- die Erreichung einer guten räumlichen und architektonischen Qualität mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung im gesamten Siedlungsgebiet
- die massvolle Verdichtung unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume
- der optimierte Langsamverkehr mit attraktiven und durchgehenden Fuss- und Radwegverbindungen sowie mit hoher Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- ein noch verträglicher Durchgangsverkehr, welcher auf die Hauptachsen zu konzentrieren ist
- die Erhaltung und Weiterentwicklung der prägenden wertvollen Natur- und Landschaftselemente im Siedlungsgebiet und im Kulturland
- der Erhaltung des Kulturlandes vorab für eine landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dient.

Anhang 2

Schutzzonen

Trockenstandorte, § 17 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.3.01	Juch	83
3.3.02	Siglisbüel	89
3.3.03	Unter Eichberg	122
3.3.04	Langsamstig	129
3.3.05	Dottemoos	107, 184
3.3.06	Talhof	775
3.3.07	Schlossrain	1833, 1836

Feuchtstandorte, § 17 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.3.08	Gyschberg	888
3.3.09	Schlossacher	357
3.3.10	Brästeberg	1367
3.3.11	Brästeberg	1367

Naturschutzzonen im Wald, § 18 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
W.01	Risle	1561
W.02	Aabach	320-322, 325-327, 363, 2913
W.03	Im Schlatt	30, 363, 2871, 2874, 2886, 2888-2891
W.03a	Im Schlatt	43, 44, 45
W.03b	Schlatt	15-21, 23-26, 28-29, 252, 255-59, 290-292, 2368, 2369, 2875-2884
W.05	Tal	784-787, 789, 790, 2645
W.06	Leilöcher	2347

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Hecken, Feld- und Ufergehölze, § 23 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.001	Riedestel	122
3.5.002	Juch	83
3.5.003	Juch, Siglisbüel	83, 92, 93
3.5.004	Siglisbüel	89, 90
3.5.005	Siglisbüel	100
3.5.006	<i>Eichberg</i>	122, 2904
3.5.007	Eichberg	122
3.5.008	Hinterweierächer, Siglisbüel	83
3.5.009	Unteres Rönnpfeld	71
3.5.010	Siglisbüel	81, 83
3.5.011	Unteres Rönnpfeld	71, 82
3.5.012	Unter Eichberg	122
3.5.013	Unter Eichberg	122
3.5.014	Lättacher	122
3.5.015	Dottemoos, Saferied	132-134, 177-184, 2558
3.5.016	Saferied	2555
3.5.017	Oberröttele	135, 159
3.5.018	Oberröttele	148
3.5.019	Lättacher	122
3.5.020	Lättacher, Aerdbrust	122, 640, 688-696
3.5.021	Oberes Rönnpfeld	210
3.5.022	Saferied	184
3.5.023	Binzematt	122, 657
3.5.024	Binzematt	640, 696
3.5.025	Aerdbrust	695
3.5.026	Hagelacher, Fuchsacher	703
3.5.027	Sandacher	197
3.5.028	Vorderröttele	537
3.5.029	Binzematt	122, 634, 641
3.5.030	Binzematt	661
3.5.031	Aerdbrust, Hagelacher	667
3.5.032	Sandacher	171
3.5.033	Steinis, Sandacher	199, 2395
3.5.034	Bockhorn	722
3.5.035	Bockhorn	722
3.5.036	Schürmatt, Gyschberg	765

Hecken, Feld- und Ufergehölze (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.037	<i>Musterplatz</i>	313
3.5.038	Talhof	768
3.5.039	Steinis	2579
3.5.040	Gyschberg	888, 889
3.5.041	Gyschberg	888
3.5.042	Talhof, Geissjute	768, 775
3.5.043	<i>Chaibewinkel</i>	313
3.5.044	Gyschberg	782, 812, 888
3.5.045	<i>Sunneberg, Wygarte</i>	570, 572, 577, 579, 2955, 3029, 3057, 3248, 3254, 3311, 3399
3.5.046	Mülihalde	2531
3.5.047	Gyschberg, Mülihalde	888, 890, 2531
3.5.048	Hübel	878
3.5.049	Weid, Scheiacher	809, 815, 816
3.5.050	<i>Hammerschmiede</i>	2530
3.5.051	Hammerschmiede	1050, 2530
3.5.052	<i>ARA</i>	2913
3.5.053	<i>Brunniker</i>	460
3.5.054	Hübel	944, 945, 946, 947, 950, 951
3.5.055	Hübel	879, 942-949
3.5.056	Hübel	941
3.5.057	Eggemösli	330, 332
3.5.058	Faadhag	2080, 2084
3.5.059	Grossacher	2007, 2043, 2057, 2058
3.5.060	Eggemösli	332, 335
3.5.061	Eggemösli, Chalberweid	332, 333
3.5.062	Ermel	926
3.5.063	Faadhag, Löfflirain	1967, 1970
3.5.064	Faadhag	1971, 1972
3.5.065	Reservoir Seemle	3043
3.5.066	Rossweid, Bleichematt	327
3.5.067	<i>Schlosshof</i>	363
3.5.068	Schlosshof	363, 3357, 3358
3.5.069	<i>Schlosshof</i>	3195
3.5.070	<i>Reservoir Ermel</i>	1953, 1954, 1955
3.5.071	Mösli	1982
3.5.072	Bleichematt	3360
3.5.073	Dornis	2759

Hecken, Feld- und Ufergehölze (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.074	Neuhof	2487
3.5.075	Schlossacher	357
3.5.076	Halde	1034, 1038, 1905, 1908, 1912, 1913
3.5.077	Halde	1911, 1916-1919, 1922, 1931, 2513, 2514, 3027, 3318, 3379, 3437, 3444
3.5.078	Ritzestud	1964, 1965, 1976
3.5.079	Schlossacher	357
3.5.080	Schlossacher	357
3.5.081	Dornis	2759
3.5.082	Dornis, Breitimöser	2794, 2795
3.5.083	Rügelmatt	1872, 1873
3.5.084	Rügel, Friedberg, Rügelmatt	1147, 1153-1155, 1870, 1872, 1873, 1876, 2454, 2523, 2527, 2528, 2914, 2997, 3016, 3112, 3135, 3164-65, 3199, 3274, 3201
3.5.085	Böschematt	2525
3.5.086	Böschematt	3169
3.5.087	Schlossacher	356, 357
3.5.088	Moos	2808, 2814, 2820, 2838, 2839
3.5.089	Bräschteberg	1367
3.5.090	Friedberg	1873
3.5.091	Bräschteberg	1367
3.5.092	Bräschteberg	1367
3.5.093	Rügel	1858, 3088
3.5.094	Bräschteberg	1367
3.5.095	Weiermatt	1861, 1862, 2207, 2454
3.5.096	Bräschteberg	1623
3.5.097	Bräschteberg	1623
3.5.098	Bräschteberg	1367
3.5.099	Bräschteberg	1367
3.5.100	Seerebe	1626
3.5.101	Rügelacher	1824
3.5.102	Rügelacher	1829, 3138
3.5.103	Rügelacher, Gäldrüti	1729, 1730, 1852
3.5.104	Gäldrüti (Rügel)	1717, 1724, 1729, 2994, 3040
3.5.105	Gäldrüti (Rügel)	2739, 2991
3.5.106	Gheiacher, Schlossrain	2902, 2957
3.5.107	Gäldrüti (Rügel)	2989

Hecken, Feld- und Ufergehölze (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.108	Seerebe, Höllrebe	1627-29, 1631-33, 1635-37, 1639-41, 1634-45, 1649, 1650, 1653, 1658, 1659, 1662, 1667, 1675-78, 2697, 2711, 3502
3.5.109	Höllrebe	1653, 1658, 1659, 1662, 2697, 2711
3.5.110	Höllrebe	1656
3.5.111	Ober Einschlag	2345
3.5.112	Höllrebe	1676, 1678
3.5.113	Höllrebe	1678

Einzelbäume, Baumreihen, Baumhaine, § 23 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.3.114	<i>Eichberg</i>	2904
3.5.115	Unteres Rönfeld	50
3.5.116	Hagelacher, Fuchsacher	703
3.5.117	Vorderrötle	537
3.5.118	Vorderrötle	647
3.5.119	Talhof	759
3.5.120	Weier	266
3.5.121	<i>Musterplatz</i>	313
3.5.122	Oberschlatt	363
3.5.123	Oberschlatt, Dänzler	363
3.5.124	<i>Oberdorf</i>	2548
3.5.125	Oberschlatt	363
3.5.126	Richtplatz	363
3.5.127	<i>Schulanlage</i>	1241
3.5.128	Grossacher	2007, 2043, 2057, 2058
3.5.129	<i>Parkplatz Schloss</i>	3195
3.5.130	<i>Ermel</i>	996
3.5.131	<i>Reservoir Ermel</i>	1954
3.5.132	<i>Schlosshof</i>	3269
3.5.133	Burgweg	2759
3.5.134	Schlossacher	357
3.5.135	Schloss	3270
3.5.136	<i>Seeweg 1</i>	1358
3.5.137	Eggedorn	2288
3.5.138	<i>Bräschteberg</i>	1367
3.5.139	<i>Friedberg</i>	1873

Einzelbäume, Baumreihen, Baumhaine (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.140	Bräschteberg	1367
3.5.141	Ghei	1760
3.5.142	Gheiacher, Schlossrain	2902
3.5.143	Gäldrüti (Rügel)	3040
3.5.144	Höllrebe	1659

Aussichtspunkte, § 23 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.145	Eichberg	122, 2904
3.5.146	Aerdbrust	686, 687
3.5.147	Talhof	768
3.5.148	Tal	792
3.5.149	Seemle	2487
3.5.150	Seerebe	1643, 1644, 3192
3.5.151	Gäldrüti (Rügel)	1717, 1729

Kulturobjekte (Grenzsteine), § 25 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.152	Breitelo, Pt. 664	2347
3.5.153	Heichelhübel	2347
3.5.154	Leilöcher	2347
3.5.155	Leilöcher	2347
3.5.156	Wide, Pt. 683	2347, 2645
3.5.157	Wide	2645
3.5.158	Oberbergwald	2645
3.5.159	Berghölzli	2645
3.5.160	Berghölzli	2645
3.5.161	Zigerland	2645
3.5.162	Böschematt	2170
3.5.163	Langemoos	2341
3.5.164	Langemoos	2319, 2341
3.5.165	Langemoos	2320, 2335
3.5.166	Höllrebe	1678

Geologische Objekte, § 23 BNO

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.167	Tanzplatz	2347
3.5.168	Richtplatz	363

Geschützte Bauten

Gebäude mit Substanzschutz, § 24 Abs. 1 BNO

<i>Nr</i>	<i>Gebäudebeschrieb</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
901	Wirtschaft "Holliger Sämi"	1203
902	Ehem. Schmiede	1204
903	Gasthof "Bären"	1224
904	Ehem. Schul- und Gemeindehaus	1241
905	Wohnhaus Boniswilerstr. 4	1255
906	Wohnhaus Boniswilerstr. 6	372
907	Wohnhaus Boniswilerstr. 8	371
910	Wohnhaus "Im Bad"	2686
911	Stallscheune "Im Bad"	1358
914	Eichberg	122
915	Einrichtung der Hammerschmiede	2530
916	AEW Unterwerk	2444

Bauten mit Volumenschutz, § 24 Abs. 2 BNO

<i>Nr</i>	<i>Gebäudebeschrieb</i>	<i>Adresse</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
1	Wohnhaus	Brestenbergstr.	2522
2	Eh. Vielzweckbau	Unterdorfstr. / Steinbrunnengasse	2429
3	Eh. Vielzweckbau	Brestenbergstr. / Kesslergasse	1347
4	Wohnhausteil	Sarmenstorferstr.	1143
5	Wohnteil, Vielzweckbau, Ökonomiegebäude	Sarmenstorferstr.	1346
6	Wohngebäude (Eckbau)	Sarmenstorferstr.	1348
7	Kleiner Vielzweckbau	Sarmenstorferstr.	2528
8	Kleiner Vielzweckbau	Sarmenstorferstr.	2523
9	Vielzweckbau	Sarmenstorferstr.	1154
10	Vielzweckbau	Sarmenstorferstr.	2452
11	Eh. Vielzweckbau	Poststr.	1121
12	Wohnhaus, Fachwerkbau	Poststr.	1115
13	Wohnhaus	Poststr.	2365

Bauten mit Volumenschutz (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Gebäudebeschrieb</i>	<i>Adresse</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
14	Wohnhaus	Poststr.	2366, 2696
15	Wohnhaus, kleiner Teil Laden	Poststr.	1169
16	Wohnhaus, kleiner Teil Laden	Poststr.	1262
17	Rest. Rosengarten	Poststr.	1258
18	Anbau Herzighaus	Neugasse	2537
19	Vielzweckbau	Neugasse	1183
20	Wohnhausteil	Neugasse	1193
21	Vielzweckbau	Neugasse	1182
22	Vielzweckbau	Neugasse	2349
23	Vielzweckbau	Oberdorfstr.	2476
24	Vielzweckbau	Oberdorfstr.	2577
25	Vielzweckbau	Oberdorfstr.	1056
26	Wohnhaus	Oberdorfstr.	2512
27	Wohn- und Bürogebäude	Oberdorfstr.	1203
28	Wohnhaus	Oberdorfstr.	1195
29	Wohn- und Gewerbehäus	Oberdorfstr.	1225
30	Restaurant Rebstock	Schulstr.	2483
31	Laden-/Wohngebäude	Schulstr.	1280
32	Scheune bei Wohnhaus	Schulstr.	3191
33	Scheune bei Wohnhaus	Eichberg	3536

INFORMATION SINHALT

Bauten unter Denkmalschutz

<i>Nr</i>	<i>Gebäudebeschrieb</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
1	Schloss Hallwil	3269
2	Brunnen beim Pfarrhaus	2403
3	Ref. Pfarrkirche	1244
4	Pfarrhaus	2403
5	Gartenhäuschen, Pfarrgarten	2403
6	Schlossmühle	3268
7	Herzighaus	1185
8	Haus zum "Burgturm"	1241
9	Neuhaus	1357
10	Schloss Brestenberg	1367
11	Villa Schatzmann	1756