



**Gemeinde Boppelsen**

# **BAU- UND ZONENORDNUNG**

vom 31. März 1995

Neudruck Januar 2006

Die nachstehende Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 17. August 1984 beschlossen und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1657 am 2. Mai 1985 genehmigt.

**1. Revision**

Revision von der Gemeindeversammlung am 8. Dezember 1989 beschlossen und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3919 am 5. Dezember 1990 genehmigt.

**2. Revision**

Totalrevision von der Gemeindeversammlung am 31. März 1995 beschlossen und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2662 am 6. September 1995 genehmigt.

# ***Inhaltsverzeichnis***

## **Seiten**

<b>A. <i>Erlass</i></b>	5
<b>B <i>Zonenordnung</i></b>	
Art. 1 Zoneneinteilung	5
Art. 2 Massgebliche Pläne	5
<b>C. <i>Bauzonen</i></b>	
<b>1. <u><i>Kernzonen K I und K II</i></u></b>	
<b>1.1 <i>Gemeinsame Bestimmungen</i></b>	
Art. 3 Ziel und Zweck	5
Art. 4 Zusätzliche Bewilligungspflicht	6
Art. 5 Umbau- und Ersatzbauten	6
Art. 6 Grundmasse für Neubauten	6
Art. 7 Gestaltung, Einordnung	6
Art. 8 Fassadengestaltung	6
Art. 9 Dachform, Dacheindeckung	7
Art. 10 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte	7
Art. 11 Sonnenkollektoren	7
Art. 12 Umgebungsgestaltung	7
Art. 13 Fachberatung	7
Art. 14 Besondere Nutzungsanordnung	8
<b>1.2 <i>Zusätzliche Bestimmungen für die Kernzone K I</i></b>	
Art. 15 Bewilligungspflicht	8
Art. 16 Fassadengestaltung	8
Art. 17 Umgebungsgestaltung	8
<b>2. <u><i>Wohnzonen</i></u></b>	
<b>2.1 <i>Gemeinsame Bestimmungen</i></b>	
Art. 18 Grundmasse	9
<b>2.2 <i>Wohnzonen W1, W2/30, W2/45</i></b>	
Art. 19 Ziel und Zweck	9
Art. 20 Dachgestaltung	9
Art. 21 Farbgebung	9

Art. 22	Immissionen, Nutzung	9
<b>2.3</b>	<b>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2</b>	
Art. 23	Ziel und Zweck	10
Art. 24	Anteil Gewerbenutzung	10
Art. 25	Grundabstand für gewerbliche Bauten	10
Art. 26	Dachform	10
Art. 27	Immissionen	10
<b>3.</b>	<b><u>Zone für öffentliche Bauten OeB</u></b>	
Art. 28	Ziel und Zweck	10
Art. 29	Grundmasse	10
<b>4.</b>	<b><u>Empfindlichkeitsstufen</u></b>	
Art. 30	Zuordnung für Bauzonen	11
<b>5.</b>	<b><u>Ergänzende Bauvorschriften</u></b>	
Art. 31	Grosser und kleiner Grundabstand	11
Art. 32	Mehrlängenzuschlag	11
Art. 33	Berechnung Gebäude- und Fassadenlänge in den Wohnzonen	11
Art. 34	Freilegung des Untergeschosses in den Wohnzonen	11
Art. 35	Gebäudehöhe	11
Art. 36	Besondere Gebäude	11
Art. 37	Strassenabstand bei fehlenden Baulinien	12
Art. 38	Grenzbau für Hauptgebäude	12
Art. 39	Fahrzeugabstellplätze	12
Art. 40	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	13
Art. 41	Spiel- und Ruheflächen	13
Art. 42	Kehrichtbeseitigung	13
Art. 43	Schüttungen und Stützmauern	13
<b>6.</b>	<b><u>Besondere Institute</u></b>	
Art. 44	Aussichtsschutz	13
Art. 45	Baumschutz	13
Art. 46	Terrassenhäuser	13
<b>7.</b>	<b><u>Schlussbestimmungen</u></b>	
Art. 47	Ausnahmebewilligungen	14
Art. 48	Inkrafttreten	14

## A. **Erlass**

Die Gemeinde Boppelsen erlässt gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Ausgenommen sind kantonale und regionale Nutzungszonen.

Vorbehalten bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

## B. **Zonenordnung**

### Art. 1 **Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

- Kernzone I	KI
- Kernzone II	KII
- Wohnzone, 1 Geschoss	W1
- Wohnzone, 2 Geschosse 30 %	W2/30%
- Wohnzone, 2 Geschosse 45 %	W2/45%
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2
- Zone für öffentliche Bauten	OeB

### Art. 2 **Massgebliche Pläne**

Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes M 1:5'000, der Ergänzungspläne M 1:2'500 und M 1:500 mit den Wald- und Gewässerabstandslinien sowie des Kernzonenplanes massgebend.

Die Detailpläne der Wald- und Gewässerabstandslinien sowie der Kernzonenplan gehen dem allgemeinen Zonenplan M 1:5'000 vor

Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind rechtlich nicht verbindlich.

## C. **Bauzonen**

### 1. **Kernzonen KI und KII**

#### 1.1 **Gemeinsame Bestimmungen**

### Art. 3 **Ziel und Zweck**

Die Vorschriften für die Kernzonen haben die Erhaltung von Eigenart und Einheit des Dorfkernes und seiner Umgebung zum Ziel. Die Kernzone I umfasst den alten, gewachsenen Ortskern, die Kernzone II die Ortskern-Erweiterung.

#### **Art. 4 Zusätzliche Bewilligungspflicht**

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig.

#### **Art. 5 Umbau- und Ersatzbauten**

Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeform und Erscheinung, ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsüberschreitungen, umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschützstellungen.

Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 bis 3 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 6 ersetzt werden.

Geringfügige Abweichungen an im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

#### **Art. 6 Grundmasse für Neubauten**

Zone	K I	K II
Vollgeschosse max.	2	2
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2
Ausnützungsziffer max. %	-	60
Gebäudehöhe max. m	8,1	8,1
Firsthöhe max. m	7	6
Gesamtlänge max. m	30	30
Grundabstand min. m	4	4

Die Beschränkung der Gesamtlänge gilt für landwirtschaftlich genutzte Gebäude nicht.

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

#### **Art. 7 Gestaltung, Einordnung**

Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes.

Gebäude sind nach der ortsüblichen Art ins Terrain einzufügen.

#### **Art. 8 Fassadengestaltung**

Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.

Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in der Regel in Holz zu fertigen.

Fenster weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf und stehen in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche.

## **Art. 9 Dachform, Dacheindeckung**

Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 50° alter Teilung zulässig.

Die Hauptfirstrichtung ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 und für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung als bei Hauptbauten und ähnlich wie Ziegel wirkendes Bedachungsmaterial gestattet.

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

## **Art. 10 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und nur falls eine Belichtung über die Giebelfassade nicht möglich ist und sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.

Giebellukarnen haben als Frontfläche ein stehendes Rechteck; Schleppgauben als Frontfläche ein liegendes Rechteck aufzuweisen.

Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

Dachflächenfenster sind nur vereinzelt und nur bis zu einer Grösse von 0,3 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Sie passen sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche ein. Auf derselben Dachfläche sind gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachfenstern die Regel.

Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein; im Maximum darf sie 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen.

Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

## **Art. 11 Sonnenkollektoren**

Es sind nur unauffällige, nicht reflektierende Sonnenkollektoren gestattet.

## **Art. 12 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

Abgrabungen sind erlaubt für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

## **Art. 13 Fachberatung**

Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Gemeinde bestimmt.

## **Art. 14 Besondere Nutzungsanordnung**

Die Kernzonen dienen der Wohnnutzung. Zulässig sind ferner Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Landwirtschaft und andere mässig störende Betriebe.

In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossflächen zu Wohnzwecken verwendet werden. Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume.

## **1.2 Zusätzliche Bestimmungen für die Kernzone K I**

### **Art. 15 Bewilligungspflicht**

Die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sowie Veränderungen an Fenstern und Aussentüren sind bewilligungspflichtig.

### **Art. 16 Fassadengestaltung**

Die Gliederung und Aufteilung der Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.

Fenster sind als stehende Rechtecke mit Sprossenteilung vorgeschrieben. An Altbauten sind die Fenster mit Gewänden aus Holz oder Stein zu umrahmen.

Bei Ladengeschossen sind die Schaufenster durch Fassadenpfeiler von angemessener Breite in Einzelfenster mit der Form eines stehenden Rechtecks zu unterteilen.

Balkone und Lauben dürfen weder über die Traufe noch über die Giebelfassade hinausragen.

### **Art. 17 Umgebungsgestaltung**

Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung, Bäume und Brunnen und dergleichen möglichst zu erhalten.

Es dürfen nur einheimische Bäume gepflanzt und ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.

Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten

Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.

## 2. Wohnzonen

### 2.1 Gemeinsame Bestimmungen

#### Art. 18 Grundmasse

Zone	W1	W2/30	W2/45	WG2
Anrechenbares Untergeschoss **	1	1	1	1
Vollgeschoss max.	1	2	2	2
Anrechenbares Dachgeschoss	2	2	2	2
Gebäudehöhe max. in m	4,8	8,1	8,1	8,1
Firsthöhe max. in m	5	5	5	5
Gesamtlänge max.in m	25	30	30	30
Ausnützungsziffer max. %	20	30	45	50
Kleiner Grundabstand min. in m	5	5	5	5
Grosser Grundabstand min. in m	9	9	9	9
** Der Ausbau zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nur zu 50 % gestattet.				

### 2.2 Wohnzonen W1, W2/30, W2/45

#### Art. 19 Ziel und Zweck

Die Wohnzone W1 ist für freistehende Häuser bestimmt.

In der W2/30 und W2/45 sind Einfamilien-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilien- sowie Terrassenhäuser zulässig. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

#### Art. 20 Dachgestaltung

Mit Ausnahme von Terrassenhäusern, sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 30° a.T. Der First steht in der Regel parallel zum Hang.

Für besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer gestattet.

Für die Dacheindeckung sind Materialien von dunkler Farbgebung und matter Oberfläche zu wählen.

#### Art. 21 Farbgebung

Mit Rücksicht auf die landschaftlich exponierte Lage sind Fassaden in zurückhaltenden Farben zu gestalten; grelle, nicht in die Umgebung passende oder sehr dunkle Farbtöne sind nicht gestattet.

#### Art. 22 Immissionen, Nutzung

Es sind nur nichtstörende Betriebe bis max. zur Hälfte der möglichen Gesamtnutzfläche zulässig, die sich mit dem Wohnen auch im übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen.

## **2.3 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2**

### **Art. 23 Ziel und Zweck**

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sind Wohnbauten als Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und gemischte Bauten zugelassen. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

### **Art. 24 Anteil Gewerbenutzung**

Die Gewerbenutzung darf max. 60 % der Gesamtnutzfläche ausmachen.

### **Art. 25 Grundabstand für gewerbliche Bauten**

Für dauernd genutzte Gebäudeteile, die höchstens eine Gebäudehöhe von 4,5 m aufweisen, beträgt der minimale Grundabstand 3,5 m.

### **Art. 26 Dachform**

Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mind. 30 ° alter Teilung gestattet.

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Flach-, Pult- oder Schleppdächer gestattet.

Für die Dacheindeckung sind Materialien dunkler Farbgebung und matter Oberfläche zu wählen.

### **Art. 27 Immissionen**

Höchstens mässig störende Betriebe sind zulässig.

## **3. Zone für öffentliche Bauten OeB**

### **Art. 28 Ziel und Zweck**

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die der Allgemeinheit dienen.

### **Art. 29 Grundmasse**

Anrechenbares Untergeschoss max.	1
Vollgeschosse max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2
Gebäudehöhe max. m	8,1
Firsthöhe max. m	7
Grundabstand min. m	5
Anrechenbares Untergeschoss max.	1
Vollgeschosse max.	2

Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Zone gelten die Abstände der entsprechenden Zone.

#### **4. Empfindlichkeitsstufen**

##### **Art. 30 Zuordnung für Bauzonen**

Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43/1 und 44 LSV folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzonen KI und K II	III
Wohnzonen W1, W2/30, W2/45	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III
Zone für öffentliche Bauten	II

#### **5. Ergänzende Bauvorschriften**

##### **Art. 31 Grosser und kleiner Grundabstand**

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

##### **Art. 32 Mehrlängenzuschlag**

Der kleine Grundabstand erhöht sich in allen Wohnzonen um  $\frac{1}{4}$  der Fassadenmehrlänge über 16 m bis auf den grossen Grundabstand als Höchstmass.

##### **Art. 33 Berechnung Gebäude- und Fassadenlänge in den Wohnzonen**

Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenlänge sind besondere Gebäude im Sinne des PBG mit einer Gebäudegrundfläche von über 40 m<sup>2</sup> mit zu messen.

Sobald Hauptgebäude einen Gebäudeabstand unter 7 m aufweisen, werden die Fassadenlängen zur Bestimmung der Gesamtlänge addiert.

##### **Art. 34 Freilegung des Untergeschosses in den Wohnzonen**

In den Wohnzonen dürfen anrechenbare Untergeschosse bis max. 50 % ihrer Fassadenfläche freigelegt werden.

##### **Art. 35 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Anzahl der Vollgeschosse und nicht auch durch die Verkehrsbaulinie. Pro zulässiges Vollgeschoss ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.

##### **Art. 36 Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m und die Fläche von 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, dürfen bis auf eine Länge von 8 m ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,75 m an die Grenze gestellt werden.

Der Grenzbau bedarf der Zustimmung des Nachbarn.

Die Grundfläche aller besonderen Gebäude darf auf einem Grundstück 10 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen, die zulässige Mindestfläche beträgt jedoch 40 m<sup>2</sup>.

### Art. 37 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, unterirdische Bauten mind. 3,5 m.

### Art. 38 Grenzbau für Hauptgebäude

Der Grenzbau ist, ausser in der Wohnzone W1, beim Anbau an bestehende Gebäude an oder über die Grenze mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden, bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.

### Art. 39 Fahrzeugabstellplätze

Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten bestimmt sich die Zahl der Garagen- und Abstellplätze wie folgt:

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
<b>Wohnen</b>	1 PP/Wohnung; für Wohnungen > 80 m <sup>2</sup> : 1 PP/80 m <sup>2</sup> BGF	1 PP/4 Wohnungen
<b>Verkaufsgeschäfte</b>		
Lebensmittel	1PP/100m <sup>2</sup> BGF jedoch	1 PP/ 40 m <sup>2</sup> BGF
Nicht-Lebensmittel	mind.0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/100 m <sup>2</sup> BGF
<b>Gastbetriebe</b>		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer
<b>Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie</b>		
publikumsintensive	1 PP/80 m <sup>2</sup> BGF, jedoch	1 PP/ 50 m <sup>2</sup> BGF (1)
publikumsorientierte	mind. 0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/100 m <sup>2</sup> BGF (2)
nicht publikumsorientierte		1 PP/300 m <sup>2</sup> BGF (3)

(1) z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen...)

(2) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(3) z.B. reine Büroflächen

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach der VSS-Norm (SN 641400). In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.

In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die traditionelle Umgebungsgestaltung zu nehmen; in der Regel sind Fahrzeugabstellplätze in Gebäuden vorzusehen.

**Art. 40 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder**

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

**Art. 41 Spiel- und Ruheflächen**

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind verkehrssichere Flächen in angemessener Grösse als Kinderspielplätze, Freizeit- oder Ruheflächen auszugestalten.

**Art. 42 Kehrlichtbeseitigung**

Anlagen für die Kehrlichtbeseitigung bestimmen sich nach PBG § 249 und nach der kommunalen Kehrlichtverordnung.

**Art. 43 Schüttungen und Stützmauern**

Schüttungen und Stützmauern haben sich gut ins Gelände einzupassen. Bei Schüttungen hat die Anböschung 3:2 (Breite : Höhe) zu erfolgen.

**6. Besondere Institute**

**Art. 44 Aussichtsschutz**

Anlagen und Umschwung sind in den im Zonenplan bezeichneten Lagen so zu gestalten, dass die Aussicht und Durchsicht erhalten bleibt.

**Art. 45 Baumschutz**

Die Gebüsche und Hecken längs der im Zonenplan dargestellten Gewässer sollen erhalten und gepflegt werden.

**Art. 46 Terrassenhäuser**

Terrassenhäuser sind nur in der Zonen W2/30% und W2/45% zulässig.

Sie haben mit dem Ziel der guten Einordnung in die Landschaft eine besonders gute architektonische Gestaltung aufzuweisen.

Jedes Wohngeschoss ist in der Tiefe abzustufen.

Es sind max. drei Stufen für Wohngeschosse sowie ein Garagengeschoss gestattet.

Sichtbare Garagenuntergeschosse sind mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

Die talseitigen Brüstungen der einzelnen Terrassen sind ausreichend zu bepflanzen.

Kamine und Lüftungsschächte sind so anzuordnen, dass keine gegenseitigen Belästigungen durch Rauch, Russ oder Abgase entstehen.

## **7. Schlussbestimmungen**

### **Art. 47 Ausnahmebewilligungen**

Ausnahmebewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere nach § 220 PBG und für Bauten im Baulinienbereich nach den §§ 100 ff. PBG.

### **Art. 48 Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Sie wurde am 31. März 1995 von der Gemeindeversammlung Boppelsen genehmigt.

## **GEMEINDEVERSAMMLUNG BOPPELSEN**

J. Gassmann  
Präsident

F. Blindenbacher  
Aktuar