



BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin

Der Schreiber

Brigitte Felix

Simon Baumann

Von der Baudirektion genehmigt am 3. Dezember 2024

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. KS-0239/24

Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen
Genehmigung: 28. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Zoneneinteilung und Zonenplan	3
1.1 Zoneneinteilung	3
1.2 Zonenplan	3
2 Kernzonen	4
2.1 Grundsätze	4
2.2 Um- und Ersatzbauten	4
2.3 Neubauten	5
2.4 Dachgestaltung	6
2.5 Fassadengestaltung	7
2.6 Umgebungsgestaltung	8
2.7 Erleichterungen für besonders gute Projekte	8
2.8 Rückbau und Renovationen	8
2.9 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I	9
2.10 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone II	9
3 Wohnzone 2	10
3.1 Grundmasse	10
3.2 Nutzweise	10
3.3 Dachform und -gestaltung	10
4 Zone für öffentliche Bauten	11
4.1 Anlagevorschriften	11
5 Ergänzende Bauvorschriften	11
5.1 Abstandsvorschriften	11
5.2 Bauweise	11
5.3 Umgebung	11
5.4 Spiel- und Ruheflächen	12
5.5 Fahrzeugabstellplätze	12
5.6 Weitere Abstellplätze	13
5.7 Naturgefahren	14
5.8 Kommunalen Mehrwertausgleich	14
6 Schlussbestimmungen	14
6.1 Inkrafttreten	14

Die Gemeinde Buch am Irchel erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONENEINTEILUNG UND ZONENPLAN

1.1 Zoneneinteilung

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

1.1.1 Bauzonen

– Kernzone I	KI	ES III
– Kernzone II	KII/40	ES III
– Wohnzone 2	W2/40	ES II
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	ES II

1.1.2 Weitere Zonen

– Reservezone	R
---------------	---

1.2 Zonenplan

1.2.1 Massgebende Pläne

Folgende Pläne sind massgebend:

- a. der Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. der Waldabstandslinienplan im Massstab 1:1000
- c. Kernzonenpläne im Massstab 1:1000

1.2.2 Abgrenzung

Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

2 KERNZONEN

2.1 Grundsätze

2.1.1 Zweck

- 1 Die Kernzone KI bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne und ihrer charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren.
- 2 Die Kernzone KII bezweckt die schonende Einordnung von Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung der Kernzone KI.

2.1.2 Einordnungsanforderungen

- 1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen.
- 2 Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.
- 3 Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.

2.1.3 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Betriebe zulässig.

2.2 Um- und Ersatzbauten

2.2.1 Rot bezeichnete Bauten

Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.

2.2.2 Übrige bestehende Bauten

Die übrigen bestehenden Bauten in der K I und K II können ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss den Kernzonenbestimmungen in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung zum Gewässerraum.

2.2.3 Geringfügige Abweichungen

Geringfügige Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können sowohl bei rot bezeichneten Bauten wie auch bei übrigen Bauten im Rahmen der Kernzonenbestimmungen sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. Solche Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können auch bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen, oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt.

2.2.4 Stellung

Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt und eine bessere Wirkung für das Ortsbild erzielt wird. Abweichungen, welche der Freihaltung von Gewässerräumen dienen, können auch dann bewilligt oder angeordnet werden, wenn keine bessere Wirkung für das Ortsbild erzielt wird.

2.2.5 Strassenabstand

Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände zu kommunalen Strassen und Wegen unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

2.3 Neubauten

2.3.1 Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Zone		KI	KII/40
– Ausnützungsziffer	max.	-	40 %
– Vollgeschosse	max.	2	2
– Dachgeschosse	max.	1	1
– Fassadenhöhe	max.	7.5 m	7.5 m
– Gebäudelänge	max.	30.0 m	30.0 m
– Gebäudebreite	max.	15.0 m	15.0 m
– Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m

2.3.2 Geschossigkeit

Neue Hauptgebäude haben mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.

2.4 Dachgestaltung

2.4.1 Dachform

Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Auf Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen.

2.4.2 Hauptfirstrichtung

Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.

2.4.3 Dachvorsprünge

Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen.

2.4.4 Belichtung von Dachgeschossen

Grundsätzlich sind Dachräume möglichst über die Giebelfassaden zu belichten. Ansonsten sind Belichtungen nach Ziff. 2.4.5, 2.4.6 und 2.4.7 zulässig.

2.4.5 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in Form von Giebellukarnen, Flachdachlukarnen oder Schleppgauben zulässig. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbau zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 2 Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge. Ihre Dachabschlüsse sind schlank zu gestalten.

2.4.6 Dachflächenfenster

- 1 Einzelne gut angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster mit einer Grösse je Dachflächenfenster von maximal 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen und haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.
- 2 Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

2.4.7 Verglasungen

Firstverglasungen, schmale Dachflächen-Lichtbänder oder Glasziegel sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach einfügen und auf den Gesamteindruck des Gebäudes abgestimmt sind.

2.4.8 Technische Auf- und Anbauten

Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten sind auf den Dächern und an den Fassaden nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen.

2.4.9 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

2.4.10 Dachmaterial

Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Materialisierung und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen. Für die Dacheindeckung sind unglasierte, rötliche bis braune sowie dunkelgraue Tonziegel zu verwenden.

2.5 Fassadengestaltung

2.5.1 Grundsatz

Bei Neu- und Umbauten sind die ortstypischen Merkmale (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.) der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen.

Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.

2.5.2 Fenster

Grösse, Proportionen und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung dem Gebäudecharakter und der näheren baulichen Umgebung entsprechen.

2.5.3 Reklamen

Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassen- und ins Fassadenbild einordnen.

2.5.4 Anlagen zur Sonnenenergienutzung

Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt.

2.6 Umgebungsgestaltung

2.6.1 Grundsätze

- 1 Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste bepflanzte Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit bepflanzten Vorgärten abwechseln.
- 2 Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, dass sie der herkömmlichen Bauweise entspricht und am massgebenden Terrain möglichst wenig Änderungen nötig werden. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

2.6.2 Autoabstellplätze

Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. Rampen zu Tiefgaragen sind einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren.

2.7 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ voll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus.

2.8 Rückbau und Renovationen

2.8.1 Rückbau

Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und wird nur bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

2.8.2 Renovationen

Aussenrenovationsarbeiten, Veränderungen an Fassaden und Dach, Änderungen von Materialien und Farbgebung, Änderungen an baulichen Elementen der Umgebungsgestaltung sowie das Anbringen von Aussenantennen sind frühzeitig mit der Baubehörde zu besprechen.

2.9 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I

2.9.1 Fenster, Fensterläden und Türen

- 1 Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit Fenstergewänden, Fensterläden und einer Sprossenteilung zu versehen. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.
- 2 Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind unter Beachtung von Ziff. 2.4.2 auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
- 3 Fenster, Fensterläden und Türen sind in herkömmlichen Formen und Materialien zu gestalten. Ergänzend dazu sind auch Holzmetallfenster in kernzonentypischer Ausprägung zulässig. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig. Diese sind farblich auf die Gebäude abzustimmen und mattiert zu lackieren.

2.10 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone II

2.10.1 Dachform

- 1 Für eingeschossige Erweiterungsbauten an Hauptgebäude können auch Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach, Pultdächer oder Flachdächer gestattet werden. Solche Erweiterungsbauten müssen im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten.
- 2 Flachdächer von eingeschossigen Erweiterungsbauten sind nicht begehbar auszugestalten und dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

3 WOHNZONE 2

3.1 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

– Ausnützungsziffer	max.	40 %
– Vollgeschosse	max.	2
– Dachgeschosse	max.	2*
– Fassadenhöhe	max.	7.5 m
– Gebäudelänge	max.	30.0 m
– Grundabstand	min.	3.5 m

* Das zweite Dachgeschoss ist auf ein Galeriegeschoss zu Wohnungen im ersten Dachgeschoss zu beschränken.

3.2 Nutzweise

In der Wohnzone sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig. In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich sind neben Wohnen max. mässig störende Betriebe zulässig.

3.3 Dachform und -gestaltung

3.3.1 Dachform

- 1 Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.
- 2 Auf Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen gestattet.
- 3 Für eingeschossige Erweiterungsbauten an Hauptgebäude können auch Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach, Pultdächer oder Flachdächer gestattet werden. Solche Erweiterungsbauten müssen im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten.

3.3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Die Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge.

3.3.3 Dachflächenfenster

Einzelne gut angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster mit einer Grösse je Dachflächenfenster von maximal 1.00 m² Glaslichtfläche sind zulässig.

3.3.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

4.1 Anlagevorschriften

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Abstandsvorschriften

5.1.1 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber kommunalen Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.00 m einzuhalten, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern.

5.1.2 Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten oder dürfen mit Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden. Ein Grenzbau zur Nichtbauzone ist ausgeschlossen.

5.2 Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

5.3 Umgebung

5.3.1 Abgrabungen

- 1 Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.0 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- 2 Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden zur Länge der projizierten Fassadenlinie hinzugerechnet.

5.3.2 Umgebungsgestaltung

Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.

5.3.3 Begrünung und Bepflanzung

Geeignete Teile des Gebäudeumschwunges sind zu begrünen und die versiegelten Flächen auf Zufahrten und Zugänge zu beschränken.

Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.

5.3.4 Siedlungsrandgestaltung

Für eine befriedigende Einordnung am Siedlungsrand haben Bauten und Anlagen eine zurückhaltende Farbgestaltung aufzuweisen und sich gegen den Siedlungsrand hin abzustufen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern, Stützmauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist angemessen zu bepflanzen.

5.4 Spiel- und Ruheflächen

Ab vier Wohneinheiten sind an ruhiger, verkehrssicherer Lage Spiel- und Ruheflächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten massgeblichen Geschossfläche zu schaffen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

5.5 Fahrzeugabstellplätze

5.5.1 Fahrzeugabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte

Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind Personenwagen-Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in folgender Anzahl zu erstellen:

- a. Bei Wohnungen: Ein Abstellplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche, mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung
- b. Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche
- c. Bei Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 50 m² massgebliche Geschossfläche

5.5.2 Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden

Für Besucher und Kunden sind zusätzlich Personenwagen-Abstellplätze in folgender Anzahl zu erstellen:

- a. Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern: Ab und pro 3 Wohneinheiten ein Abstellplatz.
- b. Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 500 m² massgebliche Geschossfläche
- c. Bei Dienstleistungsnutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche
- d. Bei Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 25 m² Verkaufsfläche

5.5.3 Anzahl der Abstellplätze für andere Nutzungen

In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

5.5.4 Rundung

Bruchteile über 0.5 sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.

5.5.5 Massgebliche Geschossfläche

Die massgebliche Geschossfläche bemisst sich nach § 255 PBG, einschliesslich Flächen in Unter- und Dachgeschossen der betreffenden Bauten.

5.5.6 Besondere Verhältnisse

In den Kernzonen und bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann die vorgeschriebene Zahl der Abstellplätze gestützt auf § 242 Abs. 2 PBG begrenzt werden.

5.5.7 Garagenvorplatz

Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4.00 m beträgt.

5.5.8 Überdeckung

Mindestens 1 Abstellplatz je Wohnung ist in Gebäuden unterzubringen.

5.6 Weitere Abstellplätze

5.6.1 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind an gut zugänglicher Lage überdeckte Abstellplätze für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen.

Die Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze entspricht der doppelten Mindestanzahl Abstellplätze für Motorwagen.

Bei anderen Nutzungen ist die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder sinngemäss und auf die Nutzung abgestimmt festzulegen.

5.6.2 Abstellplätze für Abfuhrgut

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind, ohne störend in Erscheinung zu treten.

5.7 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) in erster Linie durch Objektschutzmassnahmen auf ein tragbares Mass zu reduzieren.

5.8 Kommunalen Mehrwertausgleich

5.8.1 Abgabensatz

- 1 Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

5.8.2 Zweckbindung

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.