



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Genehmigt vom Regierungsrat am 23.03.2016

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH	5
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	5
1.2	Übergeordnetes Recht	5
2	RAUMPLANUNG	6
2.1	Planungsgrundsätze	6
2.2	Nutzungsplanung, Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität	6
2.3	Sondernutzungsplanung	8
2.4	Weitere Planungsinstrumente	8
3	ZONENVORSCHRIFTEN	9
3.1	Bauzonen	9
3.1.1	Zonenübersicht, Tabelle	9
3.1.2	Dorfzone D	10
3.1.3	Kernzone K	11
3.1.4	Wohnzonen	12
3.1.5	Mischzonen	12
3.1.6	Gewerbebezonen	12
3.1.7	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
3.1.8	Weitere Bauzonen	13
3.2	Landwirtschaftszonen	14
3.2.1	Landwirtschaftszone	14
3.2.2	Bauten in der Landwirtschaftszone	14
3.3	Schutzzonen	15
3.3.1	Naturschutzzonen im Kulturland	15
3.3.2	Uferschutzzone	17
3.3.3	Naturschutzzone Wald	18
3.4	Überlagerte Schutzzonen	18
3.4.1	Landschaftsschutzzone	18
3.4.2	Ortsbildperimeter	19
3.5	Schutzobjekte	19
3.5.1	Naturobjekte	19
3.5.2	Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	22
3.5.3	Übrige Kulturobjekte	23
4	DEFINITIONEN	24
4.1	Ausnützung	24
4.1.1	Ausnützungsziffer	24
4.1.2	Gewerbe	24
4.1.3	Nettoladenfläche	24

4.2	Abstände	25
4.2.1	Abstand gegenüber dem Kulturland	25
4.2.2	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	25
4.2.3	Strassenabstand	25
4.2.4	Einfriedigungen und Stützmauern	26
4.3	Arealüberbauung	27
5	BAUVORSCHRIFTEN	28
5.1	Baureife und Erschliessung	28
5.1.1	Benützung von Privateigentum	28
5.2	Technische Bauvorschriften	28
5.2.1	Allgemeine Anforderungen	28
5.2.2	Energiesparmassnahmen	28
5.3	Wohnhygiene	29
5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen	29
5.3.2	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	29
5.3.3	Bezug von Wohnungen und Nebenräumen	30
5.4	Ausstattung	30
5.4.1	Abstellplätze	30
5.4.2	Gemeinschaftsräume, Spielplätze	31
5.4.3	Entsorgungsplätze	31
5.4.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	31
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	32
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	32
6.1.1	Allgemeine Anforderungen	32
6.1.2	Dachgestaltung	33
6.1.3	Aussenraumgestaltung	33
6.2	Natur- und Landschaftsschutz	34
6.2.1	Natur- und Landschaftsschutz, ökologischer Ausgleich	34
6.3	Umweltschutz	34
6.3.1	Einwirkungen	34
6.3.2	Lärmschutz	35
6.3.3	Entwässerung	35
6.3.4	Hochwasserschutz	35
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	37
7.1	Zuständigkeit	37
7.2	Gebühren	37
7.3	Vollzugsrichtlinien	37
7.4	Bewilligungsverfahren	37

8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	38
	ANHANG 1: VERZEICHNIS DER KULTUROBJEKTE	39
	Verzeichnis der kantonal geschützten Bauten (kant. Denkmalschutzobjekte, Orientierungsinhalt)	39
	Ortsbildschutz; Kommunale Schutzobjekte Fahrwangen	39
	Substanzschutzobjekte	39
	Volumenschutzobjekte	40
	Geschützte Fassadenfluchten	41
	Verzeichnis der Naturobjekte	41
	ANHANG 2: LISTE DER SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE	42
	ANHANG 3: CHRISTBAUMKULTUREN GEMÄSS § 24, ABS. 3 BNO	44
	ANHANG 4 (ORIENTIERUNGSIINHALT)	45
	Kommunale Reglemente	45
	Überbauungs- und Sondernutzungspläne mit Spezialvorschriften	45
	STICHWORTVERZEICHNIS	46

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Inhalt, Geltungsbereich 1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst 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 sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

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

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

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

²Die wesentlichen Ziele der BNO sind:

- die Erreichung eines attraktiven Dorfzentrums mit gemischten Nutzungen;
- die Erhaltung der Standortvorteile mit den attraktiven Wohnlagen, den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten sowie der reizvollen Seen- und Kulturlandschaft;
- die Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Entwicklung der traditionellen Dorfteile sowie der Bauten der Industriekultur;
- 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;
- die Erhaltung und Weiterentwicklung der prägenden wertvollen Natur- und Landschaftselemente im Siedlungsgebiet und im Kulturland;
- die Erhaltung des Kulturlandes vorab für eine landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dient.

2.2 Nutzungsplanung, Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität

§ 4

Nutzungspläne

¹Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Siedlungsentwicklung

²Das Ziel der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 33 Abs. 2 BauG, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen

§ 5

Mittelgrosse Verkaufsnutzungen

In den im Zonenplan bezeichneten Gebiete gelten für mittelgrosse Verkaufsnutzungen von weniger als 3'000 m² Nettoladenfläche (NLF) und maximal 1'500 Personenwagenfahrten resp. 200 Fahrten schwerer Nutzfahrzeuge pro Tag folgende Grenzwerte:

- Kernzone / Bereich Bärenplatz: insgesamt max. 3'000 m² NLF
- Kernzone / Bereich ehemaliger Bahnhof: Insgesamt max. 2'000 m² NLF
- Wohn- und Gewerbezone WG3 / Bereich Migros: Insgesamt max. 2'000 m² NLF

§ 6

Umgebungsgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

²Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

Förderung Siedlungsdurchgrünung, Siedlungsqualität Strassenraumgestaltung

³Es ist eine gute Durchgrünung mit einheimischen Pflanzen anzustreben. Zu diesem Zweck sind für folgende Gebiete Aufwertungsmassnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität und des Ortsbildes zu treffen:

- a) Entlang des Dorfbaches (Vernetzungskorridor)
- b) Entlang der K370 Bahnhofstrasse (Vernetzung Strassenraumgestaltung)
- c) Bärenplatz (Strassenraumgestaltung)
- d) Entlang K252 Aescherstrasse (Ortseingang bis Bärenplatz, Strassenraumgestaltung)
- e) Entlang K252 Sarmenstorferstrasse (Bärenplatz bis Gemeindegrenze, Strassenraumgestaltung)
- f) Entlang K369 Hintergasse (Bärenplatz bis Schongauerstrasse, Strassenraumgestaltung)

⁴Der Gemeinderat wirkt darauf hin, dass ein Betriebs- und Gestaltungskonzept oder ein Begrünungskonzept zur Aufwertung des Strassenraumes und Aufwertung der Vernetzungskorridore erarbeitet wird.

§ 7

Mindestausnutzung

¹Bei Neubauten in den Zonen W3 und WG3 gilt eine Mindestausnutzungsziffer von 0.4. Diese darf nicht unterschritten werden.

²Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

³Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 8

Sondernutzungsplanung

¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

²Im Sondernutzungsplan für den Perimeter „Oberes Zelgli“ sind die Vorschriften an neue Bauzonen gemäss Umweltschutzgesetz grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 9

Weitere Planungsinstrumente

¹Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, kommunale Richtpläne, regionale Sachpläne, Landschaftsentwicklungskonzept, kommunaler Gesamtplan Verkehr, Inventare und dergl. sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und sind für das Grundeigentum nicht verbindlich.

Kommunale Richtpläne

²Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

³Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen begleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

⁴Bei Bedarf erstellt der Gemeinderat ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

Inventare Grundlagenpläne

⁵Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, generelles Wasserversorgungsprojekt GWP, Landschaftsentwicklungskonzept LEP) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse.

⁶Die Inventare und die Grundlagenpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen berührt sind. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 10

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Aus- nutzung	Gebäude- höhe	First- höhe	Grenzabstand Klein gross		max. Gebäu- delänge	Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
Dorfzone	D braun	---	(8 m)	(12 m)	o	o	---	III	§ 11
Kernzone	K ocker	(0.85)	(11.00 m)	(16.00 m)	(4.00 m) ₁₎	o	---	III	§ 12
Wohn- zone 2a	W2a gelb	0.35	7.00 m	12.00 m	4.00 m	6.00 m	25.00 m	II	§ 13
Wohn- zone 2b	W2b orange	0.45	7.00 m	12.00 m	4.00 m	6.00 m	28.00 m	II	§ 13
Wohnzo- ne 3	W3 rot	0.60	10.00 m	15.00 m	5.00 m	10.00 m	---	II	§ 13
Wohn- + Gewerbe- zone 2	WG2 orange schraffiert	0.50	7.00 m § 10 Abs.5	12.00 m § 10 Abs.5	4.00 m	6.00 m	30.00 m	III	§ 14
Wohn- + Gewerbe- Zone 3	WG3 rot schraffiert	0.65	10.00 m § 10 Abs.5	15.00 m § 10 Abs.5	5.00 m	10.00 m	---	III	§ 14
Gewerbe- zone	G violett	---	8.00 m ²⁾ 11.00 m	13.00 m ²⁾ 16.00 m	4.00 m ²⁾ 6.00 m	6.00 m ²⁾ ---	---	III	§ 15
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen	öBA grau	siehe § 16						III	§ 16
Garten- zone	Ga graugrün	siehe § 17						II	§ 17
Grünzone am Sied- lungsrand	Gr	siehe § 18						II	§ 18
Ufer- schutz- streifen	US olivgrün hell	siehe § 22						---	§ 22

¹⁾ Richtwert minimaler Grenzabstand, im Übrigen siehe § 12 Abs. 4 BNO

²⁾ max. Gebäude- und Firsthöhe und Grenzabstände bei Bauten auf den Parzellen Nr. 692 und 693

²Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „()“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. In der Kernzone K ist bei einer Ausnützung von 0.85 oder höher ein Fachgutachten erforderlich, in dem die Einhaltung der qualitativen Anforderung gemäss § 12 und § 50 BNO ausgewiesen wird.

Lärmvorbelastung

³In den im Bauzonenplan dargestellt lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<i>Bauweise</i>	⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.
<i>Geschosshöhe</i>	⁵ In den Zonen K, D, WG2, und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von max. 4 m aufweisen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen unter Berücksichtigung des Ortsbildes höhere Geschosshöhen bewilligen. In den Zonen WG2 und WG3 dürfen dadurch die Gebäude- und die Firsthöhen gemäss Abs. 1 um 1.00 m erhöht werden.

3.1.2 Dorfzone D

§ 11

<i>Ziel, Zweck</i>	¹ Die Dorfzone D dient dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren Dorfteile sowie der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten, Strassen- und Freiräume.
<i>Nutzung</i>	² Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Läden, öffentliche Bauten und Anlagen und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaftsbetriebe.
<i>Bestehende Bauten</i>	<p>³Bestehende Bauten sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie charakteristischen Umzäunungen zu erhalten, zu pflegen und dürfen nicht abgebrochen werden.</p> <p>⁴Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.</p> <p>⁵Nicht gestattet ist die dauernde Beseitigung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für das Ortsbild mitbestimmend sind; ferner die Erstellung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der herkömmlichen Bauweise nicht entsprechen oder das Ortsbild stören.</p> <p>⁶Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ersatz- und Ergänzungsbauten bewilligen.</p>
<i>Neubauten, Einordnung, Dachform</i>	⁷ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 50 aufgeführten Kriterien. Die Neigung der Dächer hat 35° bis 45° zu betragen, Flachdächer sind in der Regel nur an eingeschossigen An- und Neubauten gestattet.
<i>Beratung, Fachgutachten</i>	⁸ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachleute oder kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen. Zu Baugesuchen in der Dorfzone D kann der Gemeinderat ein neutrales Fachgutachten betr. Einpassung (Ortsbildschutz) einholen.

<i>Antennenanlagen</i>	⁹ Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist in der Dorfzone D bewilligungspflichtig und hat i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen. Parabolspiegel müssen sich gut ins Dorfbild einpassen.
<i>Solaranlagen</i>	¹⁰ Solaranlagen für die Wärmeengewinnung und Anlagen Solarstrom sind bewilligungspflichtig. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. In der Dorfzone D werden an die Einfügung erhöhte Anforderungen gestellt.
<i>Fassadenrenovationen</i>	¹¹ In der Dorfzone D sind Fassadenrenovationen bewilligungspflichtig.

3.1.3 Kernzone K

§ 12

<i>Ziel, Zweck</i>	¹ Die Kernzone K dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns nach städtebaulichen Grundsätzen. Angestrebt wird eine attraktive, lebendige Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.
<i>Nutzungen, Bauweise</i>	² Sie ist bestimmt für private und öffentliche Dienstleistungen (Läden, Restaurants, Praxen), höchstens mässig störendes Gewerbe und Wohnungen. Es ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. ³ Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren und Fachmärkte, Bauten für Grossgewerbe und Industrie sind nicht zulässig.
<i>Abstände</i>	⁴ Der Gemeinderat legt die Abstände in der Kernzone K nach Massgabe der ortsbaulichen Situation sowie unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
<i>Parkierung</i>	⁵ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.
<i>Aussenraumgestaltung</i>	⁶ Freiflächen sind in der Regel mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. ⁷ Bei Neubauten sind 10% der Grundstücksfläche als Grünfläche für den ökologischen Ausgleich auszuscheiden. Der ökologische Ausgleich kann sowohl auf dem überbauten Grundstück selbst, als auch auf anderen Grundstücken erfolgen. Die langfristige Sicherung und Pflege ist sicherzustellen. ⁸ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden. Flächen mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Materialien können zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Betriebs- und Gestaltungskonzept 9Für die Entwicklung, Aufwertung und Gestaltung der Strassenräume und Plätze, der Parkierung sowie der städtebaulichen Anordnung der Gebäude und Freiräume, wirkt der Gemeinderat darauf hin, dass ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet wird.

Beratung 10Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachleute oder kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.

Antennenanlagen 11Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist in der Kernzone K bewilligungspflichtig und hat i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen. Parabolspiegel müssen sich gut ins Dorfbild einpassen.

3.1.4 Wohnzonen

§ 13

Wohnzonen 1Die Wohnzonen W2a, W2b und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

Wohnzone W2a 2Die Wohnzone W2a liegt im landschaftlich empfindlichen Gebiet. Sie ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

Wohnzone W2b 3Die Wohnzone W2b ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis maximal 4 Wohnungen bestimmt.

4In den Wohnzonen W2a und W2b dürfen Bauten mit Flachdach eine max. Gebäudehöhe von 8.0 m aufweisen, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

Wohnzone W3 5Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

3.1.5 Mischzonen

§ 14

Wohn- und Gewerbe-zonen Die Wohn- und Gewerbe-zonen WG2 und WG3 dienen dem Wohnen und mässig störendem Gewerbe sowie für Dienstleistungen und landwirtschaftliche Bauten.

3.1.6 Gewerbe-zonen

§ 15

Gewerbezone G 1Die Gewerbezone G ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und Betriebsinhaberinnen, Haus-

warte und Hauswirtinnen sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und bis max. 150 m² Bruttogeschossfläche gestattet. Verkaufsnutzungen bis 300 m² Nettoladenfläche sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.

²Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernissen, der öffentlichen und privaten Interessen sowie im Hinblick auf das Orts- und Landwirtschaftsbild über Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände und über die farbliche Gestaltung.

³Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Nach Möglichkeit sind Parkflächen, Wege und Plätze wasserdurchlässig zu gestalten.

⁴Eine sinnvolle Durchgrünung im Rahmen einer Grünflächenziffer von 10% muss erfüllt werden.

⁵Die Bepflanzung ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

⁶Die Verkehrsanlagen und Parkflächen sind nach den Bedürfnissen im Rahmen des übergeordneten Rechts zu dimensionieren. Öffentliche und private Verkehrswege sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 16

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA*

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

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

3.1.8 Weitere Bauzonen

§ 17

Gartenzone Ga

¹Die Gartenzone Ga dient der privaten gärtnerischen Nutzung, der Anlage von Biotopen und den damit zusammenhängenden Kleinbauten (Schöpfe, Kleintierställe etc.) und Anlagen.

²In der Gartenzone Ga sind Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV, Tiefbauten und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie Anlagen von Biotopen zugelassen.

§ 18

Grünzone Gr am Siedlungsrand

¹Die Grünzone Gr dient der Siedlungsdurchgrünung und als ökologischer Korridor.

²Sofern nichts anderes bestimmt wird, sind die Grünzonen von allen Bauten freizuhalten.

³In der Grünzone „Breite“ sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke usw.), Ortseingangstafeln sowie Kleinbauten und Anlagen, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszonen**3.2.1 Landwirtschaftszone****§ 19**

Landwirtschaftszone LW

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

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone**§ 20**

Bauten in der Landwirtschaftszone LW

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffenen Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung und Umgebungsgestaltung ins Landschaftsbild einzufügen.

²Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnissen und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Für alle Bauten gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 21

Naturschutzzonen im Kulturland

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

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung, nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist soweit nichts anderes festgelegt das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, Campieren, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen.

⁴Das Ausbringen bzw. Aussetzen von Pflanzen und Tieren ist verboten, ebenso das Sammeln bzw. Entnehmen von Pflanzen und Tieren.

⁵Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzziels können bewilligt werden.

⁶Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
 - b) für die Überwachung
 - c) für wissenschaftliche Untersuchungen
 - d) für geführte Exkursionen
 - e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag
- Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege

⁷Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁸Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen. Er lässt sich durch die zuständige Fachkommission beraten.

⁹Die Naturschutzzonen werden extensiv bewirtschaftet. Es gelten in der Regel die Bewirtschaftungsrichtlinien des Bundes für ökologische Ausgleichsflächen. Ergänzende Bestimmungen sind bei den jeweiligen Zonentypen aufgeführt.

¹⁰Folgende im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Charakterisierung, Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen ¹²
Magerwiese (Mager- und Trockenstandorte)	hellgelb T / R	Artenreiche Heuwiese, trockener Ausprägung auf sehr nährstoffarmen Böden (hoher Anteil Magerkeitszeiger). Lebensräume für selten gewordene und gefährdete Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	<ul style="list-style-type: none"> - Jährlich 1 – max. 2 x mähen. Schnittgut abführen obligatorisch. Ast- und Grashaufen als Unterschlupf für Tiere ist erlaubt. - Der Einsatz von Mähauflaufbereitern ist untersagt. - Erster Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien. - Aufkommende Gehölze roden, kein Aufforsten, keine Bewässerung, kein Abbrennen, keine Düngung und keine Beweidung. - Pflanzenbehandlungsmittel höchstens bei Einzelstockbehandlung von Problempflanzen, falls diese mit angemessenem Aufwand mechanisch nicht bekämpfbar sind. - <u>Empfehlungen:</u> Zum Schonen der Tierwelt nicht allzu tief mähen, einzelne Streifen stehen lassen und nie alle extensiv genutzten Wiesen gleichzeitig mähen.
Extensiv genutzte Wiese (Fromentalwiese)	gelb EW	Artenreiche Heuwiese trockener bis mässig feuchter Ausprägung auf nährstoffarmen bis wenig nährstoffreichen Böden; Verbindungs- und Vernetzungselement	<ul style="list-style-type: none"> - Heu- und Emdschnitt. 1 –2 Nutzungen; Schnittgut abführen obligatorisch. Ast- und Grashaufen als Unterschlupf für Tiere ist erlaubt. - Der Einsatz von Mähauflaufbereitern ist untersagt. - Erster Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien - In der Regel keine Düngung. Allenfalls höchstens eine jährliche Düngung mit leichter Mistgabe, keine anderen Düngemittel. - Pflanzenbehandlungsmittel höchstens bei Einzelstockbehandlung von Problempflanzen, falls diese mit angemessenem Aufwand mechanisch nicht bekämpfbar sind. - Beweidung: letzter Aufwuchs bei günstigen Bodenverhältnissen als Herbstweide gemäss den kant. Richtlinien, sofern nichts anderes vereinbart wurde. - <u>Empfehlungen:</u> Zum Schonen der Tierwelt nicht allzu tief mähen, einzelne Streifen stehen lassen und nie alle extensiv genutzten Wiesen gleichzeitig mähen.
Wiesenstreifen	grün gestrichelt	Entlang von Wegen und Strassen ist ein Wiesenstreifen von mindestens 0.5 m Breite stehen zu lassen	<ul style="list-style-type: none"> - Auf diesen Streifen dürfen weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel angewendet werden (KIP ÖLN-Richtlinien 7.2).
Pufferstreifen	orange / Schraffur	Entlang von Waldrändern einen 3 m breiten Pufferstreifen anlegen.	<ul style="list-style-type: none"> - Der Pufferstreifen muss aus einem sichtbaren grün oder Streueflächenstreifen bestehen. - Es dürfen weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel angewendet werden (KIP ÖLN-Richtlinien 7.2). - Pflanzenbehandlungsmittel höchstens bei Einzelstockbehandlung von Problempflanzen, falls diese mit angemessenem Aufwand mechanisch nicht bekämpfbar sind (erlaubte Wirkstoffe gemäss KIP ÖLN-Richtlinien Kap. 6.1, Tab. 4). - Auf diesen Pufferstreifen dürfen keine Siloballen, Kompost und Mist gelagert werden. Die Lagerung von unbehandeltem Holz ist gestattet.
Wenig intensiv genutzte Wiese	Lachsrot WW	Wenig intensiv genutzte Wiese, Artenreiche Wiese Potentielle Standorte sind durch eine Nutzungsextensivierung allmählich in eine extensive Wiese zu überführen. Verbindungs- und Vernetzungselement	<ul style="list-style-type: none"> - Heu- und Emdschnitt resp. Grasbewirtschaftung: 2-3 Nutzungen, Schnittgut abführen obligatorisch. Ast- und Grashaufen als Unterschlupf für Tiere ist erlaubt. - Der Einsatz von Mähauflaufbereitern ist untersagt. - Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien - Beschränkte Düngung mit Mist oder Phosphor-Kali-Mineraldünger. - Pflanzenbehandlungsmittel höchstens bei Einzelstockbehandlung von Problempflanzen, falls diese mit angemessenem Aufwand mechanisch nicht bekämpfbar sind. - Beweidung: letzter Aufwuchs bei günstigen Bodenverhältnissen als Herbstweide gemäss den kant. Richtlinien, sofern nichts anderes vereinbart wurde. - Nach Ausmagerung gelten die Vorgaben für Extensive Wiesen.

¹ Innerhalb der Quell- und Grundwasserschutzzone gelten zudem die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzoneverordnungen.

² Für Flächen mit einer schriftlichen Nutzungs- oder Schutzvereinbarung mit der kantonalen Fachstelle für Naturschutz oder für Beiträge gemäss der ÖQV, kann die kantonale Fachstelle für Naturschutz abweichende Nutzungsvorschriften festlegen.

			- <u>Empfehlungen:</u> Zum Schonen der Tierwelt nicht allzu tief mähen, einzelne Streifen stehen lassen und nie alle extensiv genutzten Wiesen gleichzeitig mähen.
Streuwiese, Streuflächen	türkis S	Als Streufläche wird die Vegetation auf Feucht- und Nassstandorten mit traditioneller Streuenutzung auf nährstoffarmen Böden bezeichnet. Sog. Feucht- oder Nasswiesen können auch auf nährstoffreichen, aber ungedüngten Böden vorkommen. Riedwiese/Flachmoor	- Max. 1 Streuschnitt pro Jahr, mind. 1 x pro 3 Jahre; Schnittgut abführen obligatorisch. Ast- und Grashaufen als Unterschlupf für Tiere ist erlaubt. - Der Einsatz von Mähaufbereitern ist untersagt. - Möglichst leichte Bewirtschaftungsfahrzeuge verwenden. - Frühester Schnitt im Herbst / Winter gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien. - Keine Düngung, kein Pflanzenbehandlungsmittel, keine Entwässerung und Aufforsten. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Tümpel) - <u>Empfehlungen:</u> Einzelne kleinere Streupartien ungeschnitten über den Winter stehen lassen.
Feuchtgebiete	Grün/ hellblau F	Feuchtgebiete sind als landschaftlich seltene und biologisch wertvolle Lebensräume spezialisierter Pflanzen- und Tierarten bzw. –gemeinschaften zu erhalten und zu fördern.	- Keine Düngung und keine Beweidung - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Tümpel, Renaturierungsmaßnahmen).
Gewässer	mattblau	Laichgebiet, Brutbiotop, Zuwachsen ist zu verhindern.	- Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren.

3.3.2 Uferschutzzone

§ 22

Gewässer und ihre Ufer, Uferschutzzone, Uferschutzstreifen

¹Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahmen von unversiegelten öffentlichen Fusswegen sowie Massnahmen zur Gewässerrenaturierung und Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

²Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von 6 m ab Grenze der Gewässerparzelle auf, bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand. In den Bauzonen gilt die Abgrenzung gemäss Bauzonenplan.

³Beeinträchtigungen der Böschungstabilität oder der Ufervegetation durch Ablagerungen, Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind untersagt. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

⁴Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht gestattet.

3.3.3 Naturschutzzone Wald

§ 23

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

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

³Naturschutzzone im Wald bezeichnen Standorte mit Waldbeständen, die sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur auszeichnen, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald im Naturschutzreglement festgelegt.

⁴Die Naturschutzzone im Wald werden wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
L	Naturgemässer Laubmischwald, alt- und totholzreich	Bewirtschaftung nach Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus. (Naturgemäss bedeutet: Beschränkung auf standortheimische Arten). Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Beachtung beizumessen. Anteil standortfremder Baumarten mittelfristig reduzieren. Bereichernde Strukturen und Totholz sollen soweit möglich belassen werden. Nutzung und Massnahmen gemäss Wirtschaftsplan.
F	Wald im Bereich Nunneliweiher, optimale Lebensbedingungen für Amphibien erhalten, fördern, wiederherstellen	Nutzung und Massnahmen gemäss Wirtschaftsplan und Naturschutzreglement

3.4 Überlagerte Schutzzone

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 24

Landschaftsschutzzone ¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den übrigen Schutzzone gemäss Eintrag Kulturplan überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 21 BNO. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Baumschulen, verboten.

³Die bestehenden bzw. im Anhang 3 aufgeführten und im Inventar festgehaltenen Christbaumkulturen in der Landschaftsschutzzone dürfen weiter betrieben und massvoll ausgedehnt werden.

⁴Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Hochwasserschutz, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁵Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

3.4.2 Ortsbildperimeter

§ 24 a

Ortsbildperimeter

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Ortsbildgebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbildperimeter bezweckt die sinnvolle Erneuerung und Entwicklung des Ortes unter städtebaulichen Aspekten. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten. Es ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht bei Bedarf Fachleute oder die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 25

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt und sind fachgerecht zu unterhalten.

²Bei Ersatzpflanzungen können andere standortheimische Arten verwendet werden, wenn dadurch die landschaftliche Gesamtwirkung erhalten bleibt.

³Die Naturobjekte werden extensiv bewirtschaftet. Es gelten in der Regel die jeweils aktuell gültigen Bewirtschaftungsrichtlinien³ des Bundes für ökologische Ausgleichsflächen. Ergänzende Bestimmungen sind bei den jeweiligen Objekttypen aufgeführt.

⁴Eine allfällige Entfernung von geschützten Naturobjekten, insbesondere von Bäumen in Hecken, darf nur nach Rücksprache mit der Landschaftskommission erfolgen.

⁵Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze mit Pufferstreifen	grüne Signatur Pufferstreifen 3 m nicht dargestellt	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung und Prägung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - Gehölz: keine Düngung und keine Pflanzenbehandlungsmittel - periodisch zurückschneiden/ verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen, selektiv pflegen - vorgelagerter extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens <p><u>Empfehlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dornsträucher, Struktur- und Artenvielfalt fördern, Kleinstrukturen anlegen (Ast- und Steinhäufen). - Fördern vor allem von Niederhecken.
geschützter Waldrand	Punktlinie/ Schraffur	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum) - Artenreicher, vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen - vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig erstellt wird <p><u>Empfehlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensiv bewirtschafteter Krautsaum von mind. 6 m Breite auf dem angrenzenden Kulturland.

³ KIP-Richtlinien Ökologischer Leistungsnachweis

Hochstammobstgärten-Fördergebiet	grün schraffiert	- Förderung von weiteren Gebieten mit Hochstamm(obst)bäumen	<ul style="list-style-type: none"> - Baumbestand erhalten, abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen (Jungbäume, innert 1 Jahr) - Bei Beweidung ist ein angemessener Weideschutz um die Bäume vorzunehmen. Eine regelmässige Mausebekämpfung ist von Vorteil. - Ein angemessener Pflanzenschutz (gem. Richtlinien der Integrierten Produktion) der Bäume ist erlaubt. - Es dürfen keine Herbizide eingesetzt werden, um den Stamm frei zu halten. - Neu und Ergänzungspflanzungen erwünscht - grossflächiges Fällen erfordert Bewilligung des Gemeinderates, er regelt dabei die Ersatzpflanzung - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen und Pflegemassnahmen durch Beiträge gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz <p><u>Empfehlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Totholz zulassen für höhlenbrütende Vögel. Angemessene Jungwuchsförderung. - Fördern von Kleinstrukturen und anderen ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Obstgartens oder bis max. 50 m Distanz. - Wegen potentieller Mäuseplage im Wurzelbereich keine Spätschnittwiesen anlegen. Frühschnittwiesen im Obstgarten fördern das Nahrungsangebot der Obstgartenvögel.
Einzelbäume, best. Obstbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturrelement innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes - Teilweise Erhaltung als Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang auf Kosten der Gemeinde ersetzen <p><u>Empfehlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Absprache der Unterhaltsmassnahmen mit der Landschaftskommission.
Feuchtstelle, Stillgewässer (Weiher, Tümpel)	Symbol	Laichgebiet, Brutbiotop	<p>Unterhalt Laichgewässer für Pionieramphibien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdichtete Bereiche gezielt befahren, oberflächlichen Bewuchs ev. abstossen und umdeponieren. Ausführung im September/Oktober, wenn allenfalls im Wasser vorhandene Tiere noch nicht kältestarr sind und flüchten können. Geburtshelferkröten-Gewässer vor Eingriff kontrollieren auf überwinternde Kaulquappen und Kaulquappen umplatzieren in vergleichbares Gewässer. - Fördern von Kleinstrukturen, Anlegen von Pufferstreifen von mind. 3 m Breite. <p>Unterhalt Dauergewässer für Frühjahrslaicher:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Termin: Sept./Oktober. Bei starkem Bewuchs die Hälfte bis 2/3 des Gewässers neu ausheben (Kleinbagger, Heckschaufel, etc.) In Lehmweihern bei Bedarf Lehm-schicht ergänzen. Herkömmliche Folienweiher können nicht befahren werden, d.h. Materialentfernung von Hand oder maschinell nur sehr sorgfältig. Potentielle Geburtshelferkröten-Gewässer vor Eingriff kontrollieren auf überwinternde Kaulquappen. Diese allenfalls abfischen und in vergleichbare Gewässer umplatzieren. In Erdkrötengewässern immer Strukturen (Pflanzen, Äste, etc.) zum Spannen der Laichschnüre belassen. Keine Pflanzungen von Seerosen, Schilf, Rohrkolben, Weiden. - Fördern von Kleinstrukturen, Anlegen von Pufferstreifen von mind. 3 m Breite. - Junge Grasfrösche kommen ca. anfangs Juni erstmals ans Land (Froschregen) und halten sich in der unmittelbaren Gewässerumgebung auf. Bewuchs dort daher erst im Herbst mähen. <p>Generell:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Einfangen oder Aussetzen von Tieren; insbesondere keine Fische und exotische Lebewesen. Fische konkurrieren Amphibien!

Fliessgewässer (Bach, Wassergraben)	blau		<ul style="list-style-type: none"> - Schutz und Entwicklung naturnaher Fliessgewässer als wertvoller Lebensraum und Vernetzungselement. - Naturnahe Ufernutzung, je nach Bewuchs als Ufergehölz oder Extensivwiese. - Keine Düngung und Pestizide. - Fördern von unterschiedlichen Kleinstrukturen (Ast- und Steinhäufen). - Uferböschungen alternierend mähen. Altgrasstreifen stehen lassen. Mähgut abführen. - Gehölzfreie Bereiche schaffen, z. B. für lichtliebende Libellenarten. - Pufferstreifen entlang Hauptobjekt mind. 3-6 m breit, gemäss Typ Pufferstreifen
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	Freihaltung der Aussicht auf Dorfkern oder interessante Landschaften. Förderung der Erholungsattraktivität in der Gemeinde.	<ul style="list-style-type: none"> - Keine aussichtsbehindernde Bauten und Bepflanzungen. - Bereitstellen von Sitzgelegenheit. - Konfliktfreier Zugang für Erholungssuchende gewährleisten.
Sonstige Naturobjekte: Findlinge	Symbol	- Naturrelikt	- keine Beseitigung und Beeinträchtigung

3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

§ 26

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie dürfen aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind auch Anbauten möglich.

Gebäude mit Volumenschutz

²Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder gar bessere Lösung resultiert oder aus wohngygienischen Gründen (z.B. genügende Raumhöhe) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplannerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

..

³Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements BVU erfordern, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departements BVU voraus.

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Gebäude mit Fassadenfluchterhalt

⁵Die im Zonenplan mit einer Fassadenfluchtlinie bezeichneten Gebäude müssen bei einem Abbruch und Wiederaufbau auf die gekennzeichneten Fassadenfluchtlinien gestellt werden. Davon kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder gar bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

Beiträge

⁶Auf Antrag kann der Gemeinderat Beiträge, nach Massgabe der diesbezüglichen kantonalen Regelungen, für besondere Aufwendungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Erhaltung von Gebäuden mit Substanzschutz gewähren. Beitragsgesuche müssen aufgrund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Allfällige Beiträge werden in Abhängigkeit mit der Realisierung aufgrund der Bauabrechnung ausbezahlt.

3.5.3 Übrige Kulturobjekte

§ 27

Kulturobjekte

¹Die im Zonen- und Kulturlandplan als geschützte Kulturobjekte eingetragene Bauten dürfen grundsätzlich nicht verändert werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ein Abbruch nur nach Einholung eines Fachgutachtens durch die kantonale Denkmalpflege bzw. der kantonalen Fachstellen für Ortsbildschutz bewilligt werden.

²Der Richtplatz als geschütztes Kulturobjekt darf grundsätzlich nicht verändert werden und ist gebührend zu unterhalten.

³Bauten und Anlagen sowie bewilligungspflichtige Terrainveränderungen in seiner unmittelbaren Umgebung können nur nach kant. Fachgutachtung durch die Denkmalpflege bewilligt werden.

§ 28

Historische Verkehrswege⁴

¹Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen, sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.

²Die Gemeinde regelt den Unterhalt. Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

⁴*Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS): Das Inventar (Plan und Bericht) beschreibt die im Gelände belegbaren Verbindungen früherer Zeitepochen; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. Das Verbot der Belagsänderung bezieht sich im Speziellen auf den Zustand nach dem Rückbau des zu verlegenden Radwegabschnittes.*

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 29

Ausnützungsziffer⁵⁾

¹Räume im Untergeschoss, Dachgeschoss und Attika werden nicht angerechnet.

²Für unbeheizte Wintergärten kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von 20 m² pro Wohnung gewähren.

³Eine Kumulation der Zuschläge ist zulässig.

4.1.2 Gewerbe

§ 30

Gewerbe

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

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

4.1.3 Nettoladenfläche

§ 31

Nettoladenfläche

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.⁶⁾

⁵Für behindertengerechtes Bauen sowie für Bauten, die den Minergie- oder den Minergie P-Standard einhalten, regelt das kantonale Recht den jeweiligen Nutzungsbonus.

⁶Die Verkaufsfläche VF ist die dem Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen, usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6)

4.2 Abstände

4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland⁷

§ 32

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

²Dieser Grenzabstand kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 33

Reduktion von Grenz- und Gebäudeabständen

¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

²Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

³Wenn auf Nachbargrundstücke bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der Grenzabstand ist einzuhalten.

4.2.3 Strassenabstand⁸

§ 34

Stützmauern

¹Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeinde- und ausparzellierten Privatstrassen den Abstand von 60 cm ab Strassenmark einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Geh- und Radwegen ist kein Abstand einzuhalten. Für höhere Stützmauern beträgt der Abstand 2.00 m ab Strassenmark bzw. 1.00 m ab Geh- oder Radweg.

⁷Die Bauzone ist mit sämtlichen Bauteilen inkl. Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen usw.) einzuhalten. Pflanzungen, Einfriedungen vgl. §§ 88, 89 EG ZGB.

⁸Gemäss § 111 BauG betragen die vom Strassenmark gemessenen Abstände soweit die Gemeinde in der BNO nichts anderes festlegt:

- für Bauten gegenüber der Gemeindestrassen 4 m; Einfriedigungen und lebende Hecken bis 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume 60 cm
- für Bauten gegenüber Kantonsstrassen 6 m; Einfriedigungen und Bäume 2 m
- für Bäume bei Kantonsstrassen mit Geh- und Radweg 1 m; Einfriedigungen kein Abstand.

²Stützmauern haben sich so gut wie möglich in das Landschaftsbild zu integrieren und sind wenn möglich zu begrünen.

Einfriedigungen, Bäume und lebende Hecken

³Einfriedigungen, Bäume und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassenmark einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Geh- und Radwegen ist kein Abstand einzuhalten. Für höhere Bäume und lebende Hecken beträgt der Abstand 2.00 m ab Strassenmark bzw. 1.00 m ab Geh- oder Radwegrand.

Böschungen

⁴Böschungsfuss und -kante müssen bei Böschungen steiler als 2:3 gegenüber Gemeindestrassen und ausparzellierten Privatstrassen einen Mindestabstand von 60 cm einhalten.

4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern

§ 35

Einfriedigungen

¹Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

²Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebiets an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

³Höhere Einfriedigungen sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm zurückzusetzen.

§ 36

Stützmauern

¹Stützmauern innerhalb des Baugebiets bis zu einer Höhe von 1.80 m dürfen gegenüber Privatgrundstücken an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebiets und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen.

²Stützmauern haben sich so gut wie möglich in das Landschaftsbild zu integrieren und sind wenn möglich zu begrünen.

4.3 Arealüberbauung

§ 37

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind in den Zonen W2a, W2b, W3, WG2, WG3 zulässig. Die minimale notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstückfläche NBF) und die maximale Ausnützungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	W2a	W2b	W3	WG2	WG3
Minimale NBF	2000 m ²	2000 m ²	3000 m ²	2000 m ²	3000 m ²
Maximale AZ	0.40	0.50	0.70	0.60	0.75
Maximale Gebäudehöhe	7.00 m	7.00 m 8.00 m*	10.00 m	9.00 m	10.00 m
Maximale Firsthöhe	13.00 m	13.00 m	15.00 m	14.00 m	15.00 m

* Bauten mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 8.00 m aufweisen, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

²Für Spiel-, Freizeit und Erholungsanlagen gilt ein Richtwert von 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF).

³Für Freizeit- und Gemeinschaftsräume gilt ein Richtwert von 3 % der Bruttogeschossfläche (BGF).

⁴Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

⁵Mit dem Baugesuch ist für die Umgebung ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen, welcher von einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten /-planer zu erarbeiten ist.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

5.1.1 Benützung von Privateigentum

§ 38

Benützung von Privateigentum

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

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

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

⁴Auf ein Interesse der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 39

Allgemeine Anforderungen

¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 40

Energiesparmassnahmen

¹Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

²Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 41

Ausrichtung der Wohnungen

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

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 42

Raummasse

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf $\frac{1}{2}$ der Grundfläche, mind. auf 5 m² Fläche

Fenstergrössen

- Fensterfläche (Rohlichtmass): Mind. $\frac{1}{10}$ der anrechenbaren Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

Nebenräume

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Raumhöhe Keller, Nebenräume mind. 2.20 m
- Abstellraum pro Wohnung: ein Raum mit mind. 4 m² (im Estrich, Keller oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m²
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich

²Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen bewilligen.

§ 43*Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen*

¹Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

Balkone

²Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

³Absturzsicherungen und Balkonbrüstungen sowie der Brüstungsdurchlässe richten sich nach den SIA Norm 358 bzw. den Richtlinien der BfU.

⁴Verglaste Balkone, Wintergärten, Veranden und dergleichen müssen im Brüstungsbereich analog den Wohnbauten gesichert sein.

§ 44*Gänge, Treppen*

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und allgemein zugängliche Korridore in Mehrfamilienhäuser beträgt 1.20m.

²Die Mindesthöhe von Treppengeländer sowie der Geländerdurchlässe richtet sich nach den Sia Norm bzw. der Richtlinien der BfU.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Nebenräumen**§ 45***Bezug der Bauten*

Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung**5.4.1 Abstellplätze****§ 46***Anordnung der Abstellplätze*

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

²Bei Mehrfamilienhäuser und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos nach Möglichkeit zusammenzufassen. Zur Förderung einer hohen Siedlungsqualität und dem haushälterischen Umgang mit Bauland kann der Gemeinderat verlangen, dass bei einem Pflichtbedarf ab 20 Parkplätzen 2/3 davon unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

5.4.2 Gemeinschaftsräume, Spielplätze

§ 47

Spielplätze⁹

¹Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

²Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

Gemeinschaftsräume

³Bei Mehrfamilienhäuser mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein angemessen grosser (Richtwert 3 % der Bruttogeschossfläche) Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

5.4.3 Entsorgungsplätze

§ 48

Entsorgungsplätze

Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind Kehricht-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Container- und Kompostierplätze zu schaffen.

5.4.4 Sicherheit im öffentlichen Raum

§ 49

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

²Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

⁹Eine gute Arbeitshilfe bieten die Richtlinien des Pro Juventute Verlages, Postfach, 8022 Zürich.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 50

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
- i) ISOS-Verzeichnis vom Herbst 1988

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

³Bei orts-, landschaftlich- und strassenraumrelevanten Bauten und Anlagen, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Fachbegleitung anordnen.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 51

Dachgestaltung

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

²Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Solaranlagen haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Dachflächenfenster werden nur im Rahmen und der Verträglichkeit des Ortsbildschutzes durch den Gemeinderat genehmigt, max. jedoch 15 % der Bodenfläche. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zusammen mit den Dachflächenfenstern jedoch $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

³Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 52

Aussenraumgestaltung

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

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

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 53

Ruinen, Baulücken

¹Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

²Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

6.2.1 Natur- und Landschaftsschutz, ökologischer Ausgleich

§ 54

Natur- und Landschaftsschutz

¹Alle wichtigen, typischen und erhaltenswerten Naturobjekte und Landschaftselemente, die dem Schutz von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sowie geologisch seltene Erscheinungen sind im Naturschutz-Inventar (Karte 1:5000, Bericht dazu) festgehalten. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.

²Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2500 grundeigentümergebunden festgelegt.

³Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/ privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

⁴Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen. Er lässt sich durch die zuständige Fachkommission beraten.

⁵Dorfbild und Landschaft von Fahrwegen werden durch den Bestand mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich geprägt. Ihre Erhaltung und Neuanpflanzung liegt im öffentlichen Interesse.

⁶Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Pflege und den Unterhalt kommunale geschützter Objekte gemäss den Richtlinien vom Vollzug Naturschutz durch Beiträge an die Bewirtschafter.

⁷Der Gemeinderat fördert die Massnahmen zur Aufwertung der Siedlungsqualität und der Siedlungsökologie und des ökologischen Ausgleichs. Er setzt zu seiner Unterstützung, Beratung und Kontrolle eine Fachkommission gemäss § 58 BNO ein und weist ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zu.

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

§ 55

Einwirkungen

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

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

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

6.3.2 Lärmschutz

§ 56

Lärmschutz

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

6.3.3 Entwässerung

§ 57

Versickern von Oberflächenwasser

¹Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das Dach- und Oberflächenwasser in jenen Gebieten, in denen dies möglich ist, versickern zu lassen. Massgebend ist die Versickerungskarte gemäss GEP.

²Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der Versickerungspflicht bewilligen, wo die örtlichen Verhältnisse eine Versickerung nicht zulassen.

6.3.4 Hochwasserschutz

§ 58

Hochwasserschutz

¹Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

²Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, des Ereigniskatasters, der Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschafft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 59

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interesse berühren, an die Bauverwaltung / Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten aus dem Reglement.

⁴Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Beratung und Kontrolle von Massnahmen zur Siedlungsökologie sowie zum ökologischen Ausgleich sowie für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Fachkommission ein und weist ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zu.

7.2 Gebühren

§ 60

Gebührenreglement

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 61

Vollzugsrichtlinien, Schutzzonenreglement

Der Gemeinderat erlässt ein Reglement zum Vollzug, das die Nutzung, die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte regelt.

7.4 Bewilligungsverfahren

§ 62

Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer

Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Grundstückseigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 20 Tagen seit Vertragsabschluss schriftlich Mitteilung zu machen.

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 63

- Aufhebung bisherigen Rechts* ¹Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. Juni 1992 und alle Teilerlasse
 - b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 29. November 1996 und alle Teilerlasse
- Anwendbares Recht* ²Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängige Baugesuche findet die neue Bau- und Nutzungsordnung Anwendung.

Anhang 1: Verzeichnis der Kulturobjekte

Verzeichnis der kantonal geschützten Bauten (kant. Denkmalschutzobjekte, Orientierungsinhalt)

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
1	Denkmalschutz	-	1497	Brunnenanlage, 1928 (Stock 1714) Bühlmattweg, Richtplatz
2	Denkmalschutz	-	1497, 442	3 alte Grenzsteine, 16./18. Jh., Bühlmattweg, Richtplatz
3	Denkmalschutz	-	1267	Hallwilgedenkstein, Nähe Brunnen- anlage beim Richtplatz
4	Denkmalschutz	-	1766	Hallwilgedenkstein, Galgenrain, östl. des Dorfes

Ortsbildschutz; Kommunale Schutzobjekte Fahrwangen

Substanzschutzobjekte

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
901	Substanzschutz	192	899	Schulhaus, 1904/05, Aescherstrasse 17
902	Substanzschutz	124	915	Gemeindehaus (ehem. Schulhaus), 1852, Aescherstr. 2
903	Substanzschutz	142	1825	Ehem. Untervogtshaus, 1791/92, Eggenstr. 12, 14
904	Substanzschutz	136, 174	1341, 1861	Ehem. Strohwarenmanufaktur, 1896, Sarmenstorferstr. 6 und 8
906	Substanzschutz	6	621	Ehem. Gasthaus „Rössli“, um 1785, Alte Bettwilerstr. 2, 4
912 A	Substanzschutz	-	1472	Grenzstein, 16. Jahrhundert
912 B	Substanzschutz	-	1472	Grenzstein, 16. Jahrhundert
913 B	Substanzschutz	-	1038	Brunnen, 1861, Vordergasse
913 C	Substanzschutz	-	621	Brunnen vor dem ehem. „Rössli“, 19. Jh., alte Bettwilerstr. 2, 4
915	Substanzschutz	166	1448	Ehem. Pfarrhaus, Bahnhofstrasse 26

Volumenschutzobjekte

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
V1	Volumenschutz	22 11	1034 1035	Schongauerstr. 2 / 4
V2	Volumenschutz	12	1466	Schongauerstr. 1
V10	Volumenschutz	74	931	Alte Aescherstr. 2
V12	Volumenschutz	122	910	Aescherstr. 3
V13	Volumenschutz	750 118	904 906	Aescherstr. 7 Aescherstr. 9
V23	Volumenschutz	148	1474	Sarmenstorferstrasse 11
V24	Volumenschutz	164	1257	Sarmenstorferstrasse 17

Geschützte Fassadenfluchten

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
F1	Fassadenfluchterhalt	80	903	Alte Aescherstr. 10
F2	Fassadenfluchterhalt	103	1337	Hözlisackerweg 3

Verzeichnis der Naturobjekte

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
B1	Naturobjekt	1915	<i>Einzelbaum (Nussbaum) Meylan Jeannine Eggenstr. 10</i>
B2	Naturobjekt	1521	<i>Einzelbaum (Nussbaum) Schlatter Annelore Kreuzung Gartenweg/Pfarrweg</i>
B3	Naturobjekt	1620	<i>Einzelbaum (Birke) Hintermüller Ruth Römerweg 10</i>
B4	Naturobjekt	907	<i>Einzelbaum (Nussbaum) Baur Jakob Alte Aescherstrasse 5</i>
B5	Naturobjekt	1032	<i>Einzelbaum (Nussbaum) Häni Eva Fabrikgässli 3</i>
B6	Naturobjekt	1563	<i>Einzelbaum Spichiger Barbara Alte Bettwilerstrasse 20</i>
B7	Naturobjekt	1737/1741	<i>Pappelallee Kühne Daniel Bruggmattweg 13/15</i>
B8	Naturobjekt	1785	<i>Einzelbaum Hintergasse</i>
B9	Naturobjekt	1786	<i>Einzelbaum Hintergasse</i>
B10	Naturobjekt	1580	<i>Baumgruppe Oberes Zelgli</i>

Anhang 2: Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte

Zone/ Objekte	Inventar Nr.	Bezeichnung Gebiet / Objekt
Schutzzonen: - Magerwiesen (vgl. § 21 BNO)	MT 2 MT 3 T T/R T T T / R	Bettwilerstr. beim Gebäude Scheibenstand Reutmatten Rankweg Alte Bettwilerstr. Dubelmatte Oberes Zelgli Scheibenstand Reutmatten
- Streuwiese/ Feuchtgebiete (vgl. § 21 BNO)	S1	Hallwilerseeufer
- Extensiv genutzte Wiese (vgl. § 21 BNO)	EW 1 (ehem. EW 3) EW 2 (ehem. EW 17) EW 3 (ehem. EW 18/19)	Aescherweid Tannacher Bettwilerstr.
- Wenig intensiv genutzte Wiese (vergl. § 21 BNO)	WW 1 WW 3 WW 4 WW 5 WW 8 WW 10 WW 12	Aescherweid Waldrand Buechwald Waldrand Äusseres Eggstell Hungerbühl / Sandacher Sandhübel Oberes Zelgli Waldrand unterhalb Wassermatte
- Wiesenstreifen (vgl. § 21 BNO)	WS	Waldrand Nunneli
- Pufferstreifen (vgl. § 21 BNO)	P	Waldrand Nunneli
- Hochstammobstgärten- Fördergebiete (vergl. § 25 BNO)	OG 2 OG 7 OG 8 OG 9 OG 11 OG 12 OG 19 OG 20 OG 16	Im Eggen Bettwilerstr. / Tannacher Alte Bettwilerstr., Einschlägli Hungerbühl Schongauerstr. Ebnet Richtplatzweg Inneres Eggstell Höhi (Grenze zu Schongau)

Hecken (vergl. § 25 BNO)	H1 H2 H3 H4 H5 H6 H8 H9 H10 H12 H13 H14 H18 H19 H20 H21	Breiti Alte Aescherstr. Oberes Zelgli Rüttmattacher Rai Breitweg Neugrüt Aescherweid Aescherweid Bettwilerstr./Dubelacher Hallwilerseeufer Hölzliacher Bruggmatten Spitzacker Spitzacker Stickweg (mit Unterbruch für Erschliessung)
Naturobjekte: - Einzelbäume (vgl. § 25 BNO) Kulturobjekte: (vgl. § 27 BNO) - Grenzsteine		Siehe Verzeichnis Naturobjekte Anhang 1 Siehe Verzeichnis der Kulturobjekte Anhang 1 div. Grenzsteine in Waldrandnähe im nördlichen Waldgebiet sowie in der Flur der Gemeinde Fahrwangen

Anhang 3: Christbaumkulturen gemäss § 24, Abs. 3 BNO

Inventar Nr.	Parzelle Nr.	Standort
1	281, 282	Äusseres Egstell
2	237	Inneres Egstell
3	290 (teilweise), 291, 293, 294 (teilweise)	Hungerbühl
4	65	Bünzacher
5	592	Widenacher
6	1579	Alt Holz (Grenze zu Schongau)
7	560 (teilweise)	Alt Holz
8	495	Alt Holz
9	29	Rütmattacher

Anhang 4 (Orientierungsinhalt)

Kommunale Reglemente

Nebst der Bau- und Nutzungsordnung sind folgende kommunalen Reglemente zu beachten:

- ◆ Allgemeines Polizeireglement vom 01.01.2009
- ◆ Abwasserreglement vom 22.06.2007
- ◆ Wasserreglement vom 22.06.2007
- ◆ Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom 22.06.2007
- ◆ Baugebührenreglement vom 08.06.2001

Überbauungs- und Sondernutzungspläne mit Spezialvorschriften

◆ Kommunalen Überbauungsplan „Kreuzweg“	genehmigt am: 11.11.1985
◆ Kommunalen Überbauungsplan „Bühlmatten“	28.09.1987
◆ Kommunalen Überbauungsplan „Bärenplatz“	27.02.1989
◆ Teiländerung Erschliessungsplan „Bühlmatten“	07.03.2001
◆ Erschliessungsplan „Bündten“	07.03.2001
◆ Erschliessungsplan „Stickiweg“	15.10.2003

Stichwortverzeichnis

Stichwort	Seitenzahl	Stichwort	Seitenzahl
Abstand		Konstruktion	28
Allgemein	25	Läden	24
Gebäudeabstand	25	Ladenfläche	24
<i>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</i>	25	Landschaft	
Grenzabstand gegenüber Kulturland	25	Landschaftsschutzzone	18
Abstellräume	30	Lärmschutz	36
Anlagen		Massnahmen	
Allgemein	5, 33	Allgemein	28
Arbeitsräume	29	mittelgrosse Verkaufsnutzungen	7
Ausnützung		Naturschutzzone im Kulturland	15
Ausnützungsziffer	24, 29	<i>Nebenräume</i>	29
Ausrichtung der Wohnungen	29	Nettoladenfläche	24
<i>Ausstattung</i>		Oberflächenwasser	36
Abstellräume	30	Ortsbildperimeter	19
Balkonflächen	31	<i>Ortsbildschutz</i>	
Gartenflächen	31	<i>Allgemein</i>	33
Keller	30	Zusätzliche Unterlagen	33
<i>Nebenräume</i>	29	<i>Raummasse</i>	29
Terrassenflächen	31	Schlafräume	29
Balkonflächen	31	Schutzzonen	
Bau- und Nutzungsordnung	5, 39	Landschaftsschutzzone	18
Baubewilligung		Naturschutzzone im Kulturland	15
Verweigerung	33	Reglement	38
Bauten		<i>Sicherheit im öffentlichen Raum</i>	32
Allgemein	5, 33	<i>Sondernutzungsplan</i>	8
Bauzonen	9	Strassen	
Begutachtung	28, 33	Strassenbenennung	28
Benützung von Privateigentum	28	Strassennummerierung	28
Böschungen	34	Stützmauern	34
Dachform	33, 34	Terrainveränderungen	34
Dachgeschoss	29	Terrassenflächen	31
<i>Dachgestaltung</i>	34	<i>Uebergeordnetes Recht</i>	5
Dachwasser	36	Umgebungsgestaltung	
Dienstbarkeitsvertrag	25	Allgemein	34
Einwirkungen	36	Böschungen	34
Allgemein	36	Stützmauern	34
<i>Energiesparmassnahmen</i>	29	Verkaufsflächen	7
<i>Entsorgung</i>	32	Versickerung von Oberflächenwasser	36
Fachleute	28, 38	Verweigerung der Baubewilligung	33
Fensterfläche	29	<i>Vollgeschoss</i>	29
Feuchtigkeitsisolation	28	Vorschriften (technische)	
Foundation	28	Allgemein	28
Gartenflächen	31	Feuchtigkeitsisolation	28
Gebäudeabstand	25	Foundation	28
<i>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</i>	25	Konstruktion	28
<i>Gebührenreglement</i>	38	Wohnhygiene	
Gewerbe		Ausrichtung der Wohnungen	29
Mässig störend	24	Fensterfläche	29
Nicht störend	24	<i>Raummasse</i>	29
Hochwasserschutz	37	Wohnräume	29
Keller	30	Zusätzliche Unterlagen	33
Kommissionen	38	Zuständigkeit	38