

Gemeinde Veltheim



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

---

I.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 1996.

Genehmigt durch den Grossen Rat am 28. Oktober 1997.

II.

Änderungen (§ 15; § 41; § 42; § 43) beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. November 2000.

Genehmigt durch den Regierungsrat am 28. März 2001.

# Bau- und Nutzungsordnung

---

## 1 Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

#### § 1

*Inhalt, Geltungsbe-  
reich*

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

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

<sup>3</sup>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### 1.2 Übergeordnetes Recht

#### § 2

*Übergeordnetes  
Recht*

<sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

*Handbuch BNR*

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

## 2 Raumplanung

### 2.1 Planungsgrundsätze

#### § 3

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

### 2.2 Sondernutzungsplanung

#### § 4

*Sondernutzungsplanung* Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt.

### 2.3 Weitere Planungsinstrumente

#### § 5

*Entwässerung* <sup>1</sup>Betreffend Entwässerung ist das Abwasserreglement der Gemeinde massgebend.

*Erschliessungsprogramm* <sup>2</sup>Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG, welches zur Steuerung der baulichen Entwicklung der Gemeinde dient (vergl. auch § 3).

*Weitere Planungsinstrumente* <sup>3</sup>Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### 3.1.1 Zonenübersicht

###### § 6

Bauzonen

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäu- dehöhe	First- höhe	Grenzabstand klein                      gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schrif- ten
Dorfzone	D braun	2	0.60 x	7.50 m x	12.50 m x	4 m x	-	III	§ 7
Wohn- zone MF	MF rot	2	0.60	7.50 m	12.00 m	5.00 m <sup>5)</sup>	10.00 m <sup>5)</sup>	II	§ 8
Wohn- zone W2	W2 orange	2	0.50	7.00 m	10.00 m	4.00 m <sup>4)</sup>	8.00 m <sup>4)</sup>	II	§ 8
Wohn- zone E2	E2 gelb	2	0.40	7.00 m	9.00 m	4.00 m <sup>4)</sup>	8.00 m <sup>4)</sup>	II	§ 8
Wohn- + Gewerbe- zone	WG rot-violett	-	0.80 0.15 <sup>3)</sup>	-	12.00 m	5.00 m <sup>5)</sup>	10.00 m <sup>5)</sup>	III	§ 9
Gewerbe- und Indu- striezone	GI violett	-	0.60 <sup>1)</sup> 0.15 <sup>3)</sup>	-	15.00 m 12.00 m <sup>2)</sup>	5.00 m	-	IV	§ 10
Zone für öffentl. B + A	Oe grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 11

<sup>1)</sup> Überbauungsziffer gemäss § 25

<sup>2)</sup> im schraffierten Bereich

<sup>3)</sup> Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 2 ABauV

<sup>4)</sup> Mehrlängenzuschlag gemäss § 27 ab 15 m

<sup>5)</sup> Mehrlängenzuschlag gemäss § 27 ab 20 m

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

Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

### 3.1.2 Dorfzone

#### § 7

- Dorfzone* <sup>1</sup>Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 48 Abs.1 massgebend.
- <sup>2</sup>Wohn- und Geschäftsbauten, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störende Gewerbe sind zugelassen.
- Baukubus* <sup>3</sup>Der Kubus hat sich in Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen.
- Dachgestaltung* <sup>4</sup>Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten gem. § 18 ABauV sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.
- <sup>5</sup>Dachaufbauten sind in § 50 geregelt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schlepptgauben oder Giebellukarnen - sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.20 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss -senkrecht gemessen- mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Der Dachvorsprung der Dachaufbauten muss mindestens 10 cm betragen. Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.70 m<sup>2</sup> (Rohlichtmass) sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.
- Fassaden* <sup>6</sup>Es sind nur hochformatige, durch Sprossen oder Kreuzstock unterteilte Fenster gestattet. Balkone sind als Lauben in Holzkonstruktion auszuführen. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- Umgebung* <sup>7</sup>Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.
- Abweichungen* <sup>8</sup>Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.

*Bestehende Bauten* <sup>9</sup>Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorfkerntypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

### 3.1.3 Wohnzonen

#### § 8

*Wohnzonen* <sup>1</sup>Die Wohnzonen MF, W2 und E2 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup>Die Wohnzone MF ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 45° betragen, ausgenommen Klein- und Anbauten.

<sup>3</sup>Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt.

Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 45° betragen, ausgenommen Klein- und Anbauten.

<sup>4</sup>Die Wohnzone E2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 45° betragen, ausgenommen Klein- und Anbauten.

### 3.1.4 Wohn- und Gewerbezone

#### § 9

*Wohn- und Gewerbezone* <sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Die Wohnnutzung darf maximal 50 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

<sup>2</sup> Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einpassen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen, vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Farbmuster vorzulegen.

### 3.1.5 Gewerbe- und Industriezone

#### § 10

*Gewerbe- und Industriezone*

<sup>1</sup>Die Gewerbe- und Industriezone GI ist für störendes Gewerbe, Industrie sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>2</sup>Die Bauten und ihre farbliche Gestaltung müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einpassen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

*Bauten im Freileitungsbereich*

<sup>3</sup>Im schraffierten Bereich (Kreuzschraffur) sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, die vom Eidg. Starkstrominspektorat zugelassen sind (Zufahrten, Neben- und Kleinbauten u. dergl.).

### 3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### § 11

*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

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

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

Pulldächer sind nicht gestattet. Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 45° betragen, ausgenommen Klein- und Anbauten.

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

## 3.2 Landwirtschaftszone

### 3.2.1 Landwirtschaftszone

#### § 12

*Landwirtschaftszone*

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

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

<sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 13

*Bauten in der Landwirtschaftszone*

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

<sup>2</sup>Für Bauten sind die nachstehenden Vorschriften einzuhalten:

	Allg. Gebäude	Wohngebäude	Gewächshäuser
Geschosszahl max.	-	2	-
Grenzabstand min.	4 m	4 m	4 m
Firsthöhe max.	12.50 m	9.50 m	7 m

Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 27 gilt ab 15 m. Für Gewächshäuser kommt er nur gegenüber dem Baugebiet zur Anwendung.

<sup>3</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten Liegenschaften unterstehen sinngemäss den Bestimmungen der Dorfzone (§ 7).

<sup>4</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### 3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland

#### § 14

*Naturschutzzone*

<sup>1</sup>Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup>Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung sind nicht gestattet.

<sup>3</sup>Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz gemäss § 58 festgelegt, vorbehalten die privatrechtlichen Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter.

<sup>4</sup>Folgende Naturschutzzone ist ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
NS Bogenrain (ehem. Grube)	grün	Pionierarten	gemäss dem speziellen Nutzungs- und Rekultivierungskonzept vom Dez. 1988

### 3.3.2 Naturschutzzone Wald

#### § 15

Naturschutzzone  
Wald

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

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

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz gemäss § 58 festgelegt.

<sup>3</sup>Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
NS Eggematt NS Cholholz (Waldweiher)	Erhaltung der Waldweiher und ihrer Umgebung als Amphibienstandorte	Ausser der periodischen Auslichtung (notwendiger Lichteinfall erhalten) und den erforderlichen Unterhaltsarbeiten sind sämtliche Veränderungen am Gewässer und seiner Umgebung verboten. Die erforderlichen Unterhaltsarbeiten an den Weihern sind auf die Monate Oktober bis Dezember zu beschränken.
NS Cholholz-Firsthölzli	Naturnahe, stufige, altholzreiche Bestockung	Keine grossflächigen Verjüngungen Verjüngung vorwiegend mit standortheimischen Baumarten und möglichst mittels Naturverjüngung
NS Schachen	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen Eichen erhalten und fördern
NS Wildenstein (A)	Altholzinsel	Verzicht auf jegliche Nutzung und Pflegeeingriffe. Ausgenommen ist eine periodische Waldrandpflege, welche nur im Einverständnis mit dem Finanzdepartement / Abteilung Wald ausgeführt werden darf.

## 3.4 Überlagerte Schutzzonen

### 3.4.1 Landschaftsschutzzone

#### § 16

*Landschaftsschutzzone*

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

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12 Abs. 1.

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

### 3.4.2 Zonen zum Schutz der Gewässer

#### § 17

*Uferschutzzone Dorfbach*

<sup>1</sup>Die Uferschutzzone dient dem Schutz des Dorfbaches seines Uferbereiches samt Vegetation und der Gliederung des Baugebietes. Die Bepflanzung mit Ufergehölzen ist anzustreben, bestehende Bäume und Gehölze sind zu erhalten.

<sup>2</sup>Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung sind nicht gestattet.

#### § 18

*Uferschutzzone Aare*

<sup>1</sup>Die Uferschutzzone der Aare dient dem Schutz des Gewässers und seines Uferbereiches samt Vegetation.

<sup>2</sup>Die Uferschutzzone umfasst den Verlandungsbereich, die Ufergehölze im Aareprofil, den Staudamm, den Hinterwasserkanal sowie die angrenzenden Waldbestände.

<sup>3</sup>Im Verlandungsbereich der Aare soll die natürliche Entwicklung möglichst ungestört verlaufen. Vorbehalten bleiben die notwendigen Unterhaltmassnahmen durch die NOK gemäss der Konzession.

<sup>4</sup>Der Unterhalt der Staudämme und des Hinterwasserkanals beschränkt sich auf die extensive Nutzung der Dammböschungen sowie die periodische Durchforstung oder Auslichtung der Ufergehölze. Der Dammweg ist belagsfrei zu halten.

<sup>5</sup>Die Waldbestände an der Aare sind nach den Angaben des Kreisforstamtes in einen naturnahen Zustand (Auenwald) umzubauen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### 3.5.1 Naturobjekte

##### § 19

*Naturobjekte*

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

<sup>2</sup>Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"><li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li><li>- Windschutz</li><li>- Gliederung der Landschaft</li><li>- Trittstein, Vernetzungselement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Struktur erhalten</li><li>- periodisch zurückschneiden/verjüngen</li><li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li></ul>
Hochstammobstbestand	grün punktierte Fläche	<ul style="list-style-type: none"><li>- Artenreichtum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen</li><li>- Neupflanzungen erwünscht</li></ul>
Einzelbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"><li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li><li>- Kulturrelikt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li><li>- freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</li></ul>
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aussicht freihalten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</li></ul>

#### 3.5.2 Geschützte Gebäude

##### § 20

*Gebäude mit Abbruchverbot*

Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

### 3.5.3 Übrige Kulturobjekte

#### § 21

*Kulturobjekte* Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

## 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

### 3.6.1 Zone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau

#### § 22

*Zone Landwirtschaft und Gartenbau* <sup>1</sup>Die Zone Landwirtschaft und Gartenbau ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung bestimmt.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind; massgebend sind die Bestimmungen von § 13.  
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

*Spezialzone Rain* <sup>3</sup>Die Spezialzone Rain ist bestimmt für bodenabhängige und bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion sowie Verwertung von und Handel mit landwirtschaftlichen Produkten innerhalb der bestehenden Kubaturen. Eine Erweiterung der bestehenden Gebäudekubaturen sowie zusätzliche Neubauten sind nicht erlaubt. Neue Wohnungen sind nur erlaubt, sofern sie betriebsnotwendig sind.  
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.6.2 Materialabbauzone

#### § 23

*Materialabbauzone Jakobsberg-Steinbitz-Untereg-Obereg* Die Bestimmungen dieser Zone sind in dem separaten Verfahren "Teilnutzungsplanung Abbaugelände" vom 08.03.1991 festgelegt.

### 3.6.3 Deponie- und Rekultivierungszone

#### § 24

*Deponie- und Rekultivierungszone Bogenrain* Das Teilgebiet der ehemaligen Kiesgrube Bogenrain ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem speziellen Nutzungs- und Rekultivierungskonzept vom Dezember 1988.  
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 4 Definitionen

### 4.1 Ausnützung

#### 4.1.1 Weitere Nutzungsziffern

##### § 25

*Überbauungsziffer* Die Überbauungsziffer (ÜB) ist das Verhältnis zwischen der mit Hochbauten überbauten Fläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche (NBF) gemäss § 9 Abs. 4 ABauV.

### 4.2 Abstände

#### 4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

##### § 26

*Abstand gegenüber dem Kulturland* <sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

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

#### 4.2.2 Mehrlängenzuschlag

##### § 27

*Mehrlängenzuschlag* <sup>1</sup>Wird die in der Zoneneinteilung für den Mehrlängenzuschlag festgelegte Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

<sup>2</sup>Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Gebäudelänge um das Mass der Rückversetzungen verringert werden.

#### 4.2.3 Ungleichverteilung der Grenzabstände

##### § 28

*Ungleichverteilung der Grenzabstände* <sup>1</sup>Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

<sup>2</sup>Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

#### 4.2.4 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

##### § 29

*Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten*

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

#### 4.2.5 Strassenabstand

##### § 30

*Stützmauern*

<sup>1</sup>Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.50 m haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 2 ABauV sinngemäss.

*Böschungen*

<sup>2</sup>Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

#### 4.2.6 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

##### § 31

*Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken*

<sup>1</sup>Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen - vorbehältlich privatrechtlicher Vereinbarungen- bis zu einer Höhe von 1.50 m an die Grenze gesetzt werden. Höhere Einfriedigungen sind um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

<sup>2</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

<sup>3</sup>Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

<sup>4</sup>Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

##### § 32

*Stützmauern*

Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen. Zusätzlich sind die Mauern über 1.00 m Höhe mit einer Neigung von min. 10:1 auszuführen.

## 4.3 Arealüberbauung

### § 33

#### Zonenzulässigkeit

<sup>1</sup>Arealüberbauungen sind nur in den Zonen MF, W2 und E2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

<u>Zone</u>	<u>MF</u>	<u>W2</u>	<u>E2</u>
Minimale NBF (Richtwert)	4000 m <sub>2</sub>	2000 m <sub>2</sub>	2000 m <sub>2</sub>
Max. AZ	0.70	0.60	0.50

<sup>2</sup>Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschoszahl ist nicht gestattet.

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

## 4.4 Gewerbe

### § 34

#### Gewerbe

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

<sup>2</sup>Als 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.

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Baureife und Erschliessung

#### 5.1.1 Erschliessungsanlagen

##### § 35

*Ein- und Ausfahrten* Ein- und Ausfahrten dürfen auf einer Länge von 4.00 m, gemessen vom Strassen- bzw. Gehwegrand höchstens 5 % und im übrigen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

##### § 36

*Privatstrassen* Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel dem Sondernutzungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein.

#### 5.1.2 Benützung von Privateigentum

##### § 37

*Benützung von Privateigentum* <sup>1</sup>Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

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

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

<sup>4</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

#### § 38

*Allgemeine Anforderungen*

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

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

### 5.2.2 Energiesparmassnahmen

#### § 39

*Energiesparmassnahmen*

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

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

#### § 40

*Ausrichtung der Wohnungen*

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

Wohnungen müssen entweder von 2 Seiten oder mit der Mehrzahl der Räume von Süden oder Westen besonnt sein.

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

#### § 41

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

*Raummasse*

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumgrösse mind. 10 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe
  - Vollgeschoss mind. 2.30 m
  - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 50 % der Fläche

*Fenstergrössen*

- Fensterfläche mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)  
Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet  
Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belüftet werden

*Nebenräume in Mehrfamilienhäusern*

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum
  - pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller
  - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>
  - für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

#### § 42

*Balkone*

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

#### § 43

*Gänge, Treppen*

<sup>1</sup>Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).

*Geländer, Brüstungen, Handläufe*

<sup>2</sup>Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

### 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

#### § 44

*Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

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

## 5.4. Ausstattung

### 5.4.1 Abstellplätze

#### § 45

*Anordnung der Parkplätze*

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

<sup>2</sup>Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fliesen.

### 5.4.2 Velos, Kinderwagen

#### § 46

*Velos, Kinderwagen*

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

<sup>2</sup>Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Abstellplätze für Mofas und Fahrräder vorzusehen.

### 5.4.3 Spielplätze

#### § 47

*Spielplätze*

<sup>1</sup>Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen, jedoch mindestens 100 m<sup>2</sup> pro Spielplatz. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

<sup>2</sup>Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz

#### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 48

##### *Ortsbildschutz*

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

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

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

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

<sup>3</sup>Der Gemeinderat beauftragt eine unabhängige Fachperson als Gutachter.

<sup>4</sup>Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## 6.1.2 Denkmalschutz

### § 49

*Denkmalschutz* Im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Objekte müssen sämtliche Veränderungen der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme vorgelegt werden.

## 6.1.3 Dachgestaltung

### § 50

*Dachgestaltung* <sup>1</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup>Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten und -einschnitte auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.

In der Dorfzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 7 Abs. 4 und 5.

<sup>3</sup>Flach- und Pultdächer sind -ausgenommen in der Wohn- und Gewerbezone und in der Gewerbe- und Industriezone, bei Terrassenüberbauungen und bei Klein- und Anbauten gemäss § 18 Abs.1 ABauV- nicht gestattet.

## 6.1.4 Aussenraumgestaltung

### § 51

*Aussenraumgestaltung* <sup>1</sup>Das 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 nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>2</sup>Wer 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.

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

<sup>4</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung; sie sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

## 6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

### § 52

*Antennen* Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage sind bestehende Aussenantennen zu entfernen.

### § 53

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

## 6.2 Umweltschutz

### 6.2.1 Einwirkungen

#### § 54

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

<sup>2</sup>Verboten 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.

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

### 6.2.2 Lärmschutz

#### § 55

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

## **7 Vollzug und Verfahren**

### **7.1 Zuständigkeit**

#### **§ 56**

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

### **7.2 Gebühren**

#### **§ 57**

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

### **7.3 Vollzugsrichtlinien**

#### **§ 58**

*Vollzugsrichtlinien* Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

## **8 Schluss- und Übergangsbestimmung**

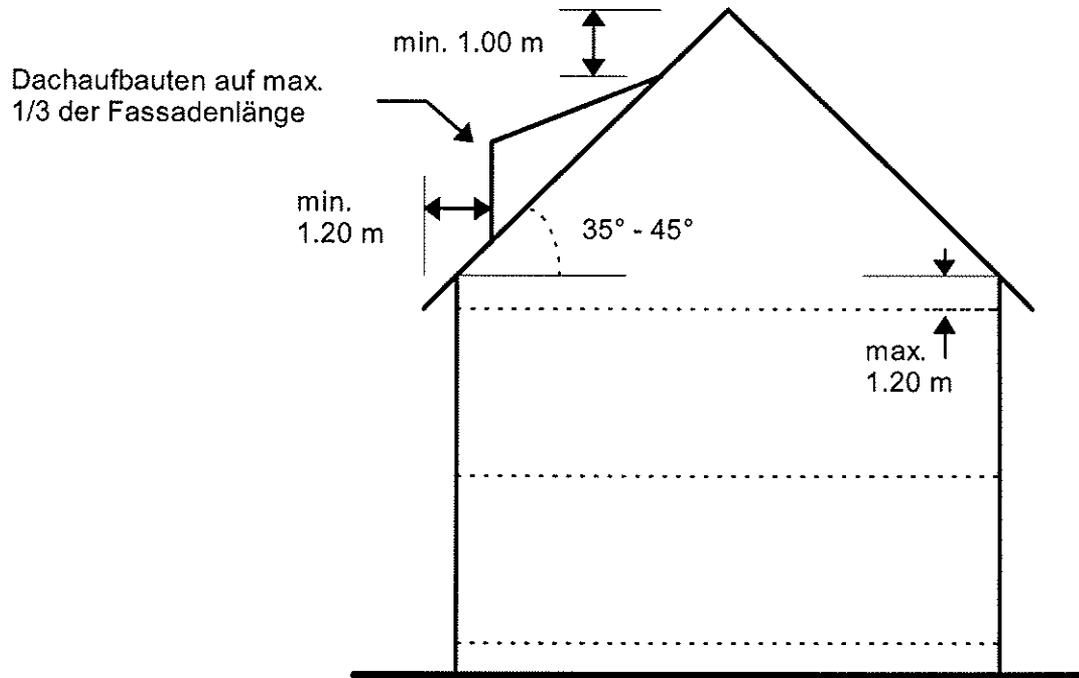
### **8.1 Aufhebung bisherigen Rechts**

#### **§ 59**

*Aufhebung bisherigen Rechts* Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird diejenige vom 05.01.1993 aufgehoben.

## **9 Anhang**

## Anhang Dorfzone



## Anhang Abkürzungen

BNO	Kommunale Bau- und Nutzungsordnung
BNR	Kantonales Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19.01.1993
ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23.02.1994

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Geltungsbereich .....</b>	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel.....	1
1.2 Übergeordnetes Recht.....	1
<b>2 Raumplanung.....</b>	<b>2</b>
2.1 Planungsgrundsätze .....	2
2.2 Sondernutzungsplanung.....	2
2.3 Weitere Planungsinstrumente .....	2
<b>3 Zonenvorschriften .....</b>	<b>3</b>
3.1 Bauzonen.....	3
3.1.1 Zonenübersicht.....	3
3.1.2 Dorfzone .....	4
3.1.3 Wohnzonen .....	5
3.1.4 Wohn- und Gewerbezone.....	5
3.1.5 Gewerbe- und Industriezone.....	6
3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	6
3.2 Landwirtschaftszone .....	6
3.2.1 Landwirtschaftszone .....	6
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone .....	7
3.3 Schutzzonen .....	7
3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland .....	7
3.3.2 Naturschutzzone Wald.....	8
3.4 Überlagerte Schutzzonen .....	9
3.4.1 Landschaftsschutzzone .....	9
3.4.2 Zonen zum Schutz der Gewässer.....	9
3.5 Schutzobjekte .....	10
3.5.1 Naturobjekte .....	10
3.5.2 Geschützte Gebäude.....	10
3.5.3 Übrige Kulturobjekte .....	11
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG .....	11
3.6.1 Zone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau .....	11
3.6.2 Materialabbauzone .....	11
3.6.3 Deponie- und Rekultivierungszone .....	11

<b>4</b>	<b>Definitionen</b>	<b>12</b>
4.1	Ausnützung	12
4.1.1	Weitere Nutzungsziffern	12
4.2	Abstände	12
4.2.1	Abstand gegenüber dem Kulturland	12
4.2.2	Mehrlängenzuschlag	12
4.2.3	Ungleichverteilung der Grenzabstände	12
4.2.4	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	13
4.2.5	Strassenabstand	13
4.2.6	Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken	13
4.3	Arealüberbauung	14
4.4	Gewerbe	14
<b>5</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
5.1	Baureife und Erschliessung	15
5.1.1	Erschliessungsanlagen	15
5.1.2	Benützung von Privateigentum	15
5.2	Technische Bauvorschriften	16
5.2.1	Allgemeine Anforderungen	16
5.2.2	Energiesparmassnahmen	16
5.3	Wohnhygiene	16
5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen	16
5.3.2	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	17
5.3.3	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	18
5.4	Ausstattung	18
5.4.1	Abstellplätze	18
5.4.2	Velos, Kinderwagen	18
5.4.3	Spielplätze	18
<b>6</b>	<b>Schutzvorschriften</b>	<b>19</b>
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	19
6.1.1	Allgemeine Anforderungen	19
6.1.2	Denkmalschutz	20
6.1.3	Dachgestaltung	20
6.1.4	Aussenraumgestaltung	20
6.1.5	Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung	21
6.2	Umweltschutz	21
6.2.1	Einwirkungen	21
6.2.2	Lärmschutz	21

<b>7 Vollzug und Verfahren .....</b>	<b>22</b>
7.1 Zuständigkeit .....	22
7.2 Gebühren.....	22
7.3 Vollzugsrichtlinien .....	22
<b>8 Schluss- und Übergangsbestimmung.....</b>	<b>22</b>
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts.....	22
<b>9 Anhang</b>	

# Stichwortverzeichnis

- Abbruchverbot 10
- Abstand gegenüber dem Kulturland 12
- Abstände 12
- Abstellplätze 18
- Abstellplätze für Mofas und Fahrräder 18
- Abstellraum 17
- Abwasserreglement 2
- Antennen 21
- Arealüberbauungen 14
- Ausnutzung 3
- Ausrichtung der Wohnungen 16
- Aussenraumgestaltung 20
- Aussichtspunkt 10
- Ausstattung 18
  
- Balkone 17
- Balkonflächen 17
- Baugebührenreglement 22
- Baukuben 19
- Baumasse 19
- Bauten in der Landwirtschaftszone 7
- Bauvorschriften 15
- Bauzonen 3
- Bauzonenplan 3
- Benützung von Privateigentum 15
- Besonnung 16
- Bestehende Bauten 5
- Bewirtschaftungsvereinbarungen 7
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 18
- Böschungen 13
- Brüstungen 17
  
- Dachaufbauten 19
- Dachflächenfenster 17
- Dachform 19
- Dachgestaltung 4, 20
- Dachneigung 5, 19
- Definitionen 12
- Denkmalschutz 20
- Deponie- und Rekultivierungszone Bogenrain 11
- Dorfzone 3
- Dorfzone D 4
  
- Ein- und Ausfahrten 15
- Einfriedigungen 19
- Einfriedigungen entlang Baugebietsgrenze 13
- Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken 13
- Einordnung 19
- Einwirkungen 21
- Einzelbäume 10
- Empfindlichkeitsstufe 3, 7, 11, 21
- Energiesparmassnahmen 16
- Entwässerung 2
- Ersatzaufforstungen 7
- Erschliessungsplan 2
- Erschliessungsprogramm 2
  
- Farbe 19
- Fassaden 4
- Fassadengliederung 19
- Fenstergrössen 17
- Feuchtigkeitsisolation 16
- Firsthöhe 3, 7
- Firstrichtung 19
- Foundation 16
  
- Gänge, Treppen 17
- Garagenvorplatz 18
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 13
- Gebäudehöhe 3
- Gebührenreglement 22
- Geländer 17
- Geltungsbereich 1
- Geschosszahl 7
- Geschützte Gebäude 10
- Gestaltungsplan 2
- Gewächshäuser 7
- Gewerbe 14
- Gewerbe- und Industriezone GI 6
- Gewerbe und Industriezone 3
- Grenzabstand 3, 7
- Grünflächenziffer 3
- Gutachter 19
  
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) 1
- Hecken 10
- Hochstammobstbestand 10
  
- Inventare 2
  
- Keller 17
- Kommissionen 22
- Konstruktion 16
- Kulturobjekte 11
  
- Landschaftsschutzzone 9
- Landwirtschaftsbetriebe 4
- Landwirtschaftszone 6
- Lärmschutz 21
  
- Materialabbauzone 11
- Materialwahl 19
- Mehrlängenzuschlag 3, 7, 12
  
- Nachisolation 16
- Naturobjekte 10
- Naturschutzzone Bogenrain 7
- Naturschutzzone Wald 8
- Nebenräume 17
  
- Ortsbild- und Denkmalschutz 19
  
- Privatstrassen 15

Prüfung von Gesuchen 22

Raumgrösse 17

Raumhöhe 17

Raummasse 17

Richtlinien zum Vollzug Naturschutz 7, 8

Richtpläne 2

Ruinen, Baulücken 21

Schutzobjekte 10

Schutzvorschriften 19

Schutzzonen 7

Sicherheit 16

Siedlungsentwicklung 2

Sondernutzungsplan 2

Spezialzone Rain 11

Spielplätze 18

Strassenabstand 13

Strassenraum 19

Stützmauern 13

Technische Bauvorschriften 16

Terrainsicherungen 20

Überbauungsziffer 3, 12

Übergang Baugebiet - Kulturland 19

Übergeordnetes Recht 1

Uferschutzzone Aare 9

Uferschutzzone Dorfbach 9

Umgebungsarbeiten 20

Umgebungsgestaltung 19

Ungleichverteilung der Grenzabstände 12

Velos, Kinderwagen 18

Vollgeschosse 3

Vollzug Naturschutz. 22

Vollzug und Verfahren 22

Wachstum 2

Wohn- und Gewerbezone 3

Wohn- und Gewerbezone WG 5

Wohnhygiene 16

Wohnzone E2 3, 5

Wohnzone MF 3, 5

Wohnzone W2 3, 5

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3, 6

Zone Landwirtschaft und Gartenbau 11

Zonen gemäss Art. 18 RPG 11

Zonenübersicht 3

Zonenvorschriften 3

zusätzliche Unterlagen 19