

Gemeinde Villmergen

**Bau- und Nutzungsordnung
gemäss § 15 BauG**

Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg

§	Seite
1. Geltungsbereich	1
1 Geltungsbereich	1
2 Übergeordnetes Recht	1
2. Raumplanung	1
3 Kulturlandplan, Bauzonenplan	1
4 Sondernutzungsplanung	1
5 Weitere Pläne	2
6 Verdichtung und Siedlungserneuerung	2
3. Zonenvorschriften	2
3.1 Bauzonen	2
3.1.1 Allgemeine Zonenvorschriften	2
7 Bauweise	2
8 Ausnützungszuschlag für Wintergärten	2
9 Untergeschoss Abgrabung	2
10 Abstand gegenüber dem Kulturland	3
11 Ungleichverteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände	3
12 Grenzabstand an Privatstrassen, Grenzabstand Erdregister	3
13 Arealüberbauungen: Zonenzulässigkeit, Überbaute Grundstücke, Anordnung der Abstellplätze	3
3.1.2 Vorschriften für die einzelnen Bauzonen	4
14 Bauzonen	4
Tabellen	5/6
15 Dorfzone: Zweck, Art der Nutzung, Bauweise, Gestaltung, Richtplan, Bewilligungspflicht	7
16 Wohn- und Gewerbezone: Art der Nutzung	7
17 Wohnzone: Art der Nutzung	7
18 Gewerbezone: Art der Nutzung, Massvorschriften, Grünfläche	8
19 Industriezone: Art der Nutzung, Massvorschriften, Abstand am Zonenrand, Grünfläche, Gebiet ohne Hochbauten	8 9
20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Art der Nutzung, Massvorschriften, Empfindlichkeitsstufe, Ortsbildschutz	9
21 Grünzone: Zweck, Bauverbot, Bepflanzung, Pflanzland, Schutzgürtel Hendschikerfeld	9 10
3.2 Landwirtschaftszone	10
22 Nutzung	10
23 Bauten in der Landwirtschaftszone	10

3.3	Schutzzonen	10
24	Naturschutzzone: Zweck, Bauverbot, Nutzungseinschränkungen	10 11
25	Waldbestände	11
26	Uferschutzzone: Zweck, Verbot von Veränderungen	11
3.4	überlagerte Schutzzonen	11
27	Landschaftsschutzzone: Zweck, Bauverbot, Drachtenloch, Chapf, Bergmätteli	11 12
28	Grundwasserschutzzone	12
3.5	Schutzobjekte	12
29	Einzelobjekte, Hecken-, Ufer- und Feldgehölze	12
3.6	Realisierung und Förderung des Naturschutzes	12
30	Vollzug des Naturschutzes, Richtlinien, Realisierungsprogramm, Förderung, Mittel	12 13
3.7	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	13
31	Spezialzone Rigacher/Unterzelg: Nutzung, Bauten und Anlagen	13
32	Übergangszone	13
4.	Definitionen	14
33	Mehrlängenzuschlag	14
34	Gewerbe	14
5.	Bauvorschriften	14
5.1	Erschliessung	14
35	Verkehrsanlagen	14
36	Versorgungsanlagen	15
37	Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	15
5.2	Technische Bauvorschriften	15
38	Allgemeine Anforderungen	15
39	Baulücken, Brandruinen,	15
40	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen auf Bauplätzen	15
41	Energiesparmassnahmen, Nachisolations	16

5.3 Wohnhygiene	16
42 Ausrichtung der Wohnungen	16
43 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	17
44 Balkone bei Mehrfamilienhäusern	17
45 Gänge, Treppen	18
46 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	18
5.4 Ausstattung	18
47 Auto- Abstellplätze Anzahl, Gestaltung, Anordnung, Garagenvorplätze, Abwasser, Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	18
48 Velos, Kinderwagen	19
49 Spielplätze, Ersatzlösungen	19
6. Schutzvorschriften	19
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	19
50 Ortsbildschutz	19
51 Dachaufbauten	20
52 Aussenraumgestaltung	20
53 Materialablagerungen	21
6.2 Natur- und Landschaftsschutz	21
54 Waldränder	21
6.3 Umweltschutz	21
55 Einwirkungen	21
56 Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufen ES, Lärmvorbelastete Gebiete, Vorsorgeprinzip	21 22
7. Vollzug und Verfahren	22
57 Zuständigkeit	22
58 Gebührenreglement	22
8. Schluss- und Übergangsbestimmung	23
59 Aufhebung bisherigen Rechts	23

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

2. Raumplanung

§ 3

Kulturlandplan,
Bauzonenplan

Der Kulturlandplan im Massstab 1 : 5'000 sowie die Bauzonenpläne "Dorf" und "Ballygebiet" 1 : 2'500 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 4

Sondernutzungs-
planung

¹Die im Bauzonenplan in der Zonenfarbe bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Wenn die zweckmässige Erschliessung auf andere Weise sichergestellt wird, kann auf den Sondernutzungsplan verzichtet werden.

²Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

³Gestaltungspläne dürfen bis zu 25 % von der Grund-Ausnutzungsziffer bei Einzelbauweise abweichen.

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

§ 5

Weitere Pläne Weitere Pläne (Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan u.dgl.) können durch den Gemeinderat erstellt werden. Sie sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu.

§ 6

Verdichtung und Siedlungserneuerung Der Gemeinderat berät die Grundeigentümer bei der Ausarbeitung von Konzepten zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

3. Zonenvorschriften**3.1 Bauzonen****3.1.1 Allgemeine Zonenvorschriften****§ 7**

Bauweise Angrenzend an den Dorfplatz gilt die geschlossene Bauweise (vgl. § 15 Abs. 3). Im übrigen gilt die offene Bauweise, wobei bei gleichzeitiger Erstellung der Bauten an der Grenze zusammengebaut werden darf.

§ 8

Ausnutzungszuschlag für Wintergärten Zur Förderung des energiesparenden Bauens können folgende Flächen von unbeheizten Wintergärten von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht werden:

- bei Ein- bis Zweifamilienhäusern die ersten 20 m²
- bei Drei- und Mehrfamilienhäusern die ersten 6 m² pro Wohnung

§ 9

Untergeschoss Abgrabung Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Für angemessene Ein- und Ausfahrten sowie Haus- und Kellerzugänge kann eine grössere Abgrabung bewilligt werden.

§ 10

- Abstand gegenüber dem Kulturland ¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude (ohne Klein- und Anbauten) der zonengemässe Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) einzuhalten.
- ²Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 11

- Ungleichverteilung der Grenzabstände ¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt werden.
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten ²Für einen Neubau muss dann lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.
- Reduktion der Abstände ³Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Zufahrtsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

§ 12

- Grenzabstand an Privatstrassen ¹Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m (kein Mehrlängenzuschlag). Für Klein- und Anbauten gilt § 18 ABauV.
- Grenzabstand Erdregister ²Für Erdregister gilt ein Grenzabstand von 2.0 m, der mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.

§ 13

- Arealüberbauungen** ² ¹Arealüberbauungen sind in den Zonen D, WG4, WG3, WG2, W3 und W2 zulässig.
- Überbaute Grundstücke ²Überbaute Grundstücke können in die Fläche der Arealüberbauungen eingezogen werden, sofern insgesamt die Voraussetzungen erfüllt werden.

² Abweichungen von der Regelbauweise gemäss § 14 BNO und § 21 ABauV, Voraussetzungen gemäss § 21 ABauV, Gutachten gemäss § 33 ABauV.

Anordnung der
Abstellplätze

³Die notwendigen Abstellplätze, exklusive Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Sofern Arealgrösse und Ueberbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.

3.1.2 Vorschriften für die einzelnen Bauzonen

§ 14

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet Bauzonen mit den folgenden Vorschriften aus:

Zone	Abkürzung	zulässige Ausnutzungsziffer	zulässige Vollgeschosse	zulässige Gebäudehöhe	zulässige Firsthöhe	minimaler Grenzabstand	Mehrlängenzuschlag bei Fassaden ab Länge von
Dorfzone	D	Anpassung an herkömmliche Bauten Stellung gemäss traditioneller Form des Dorfplatzes				5.0 m	—
Wohn- und Gewerbezone 4	WG4	Wohnen 0,6 übriges 0,8 total 0,9	4	13.5 m	—	Bei Fassaden bis Gebäudehöhe von 7.5m: 4.0m 10.5m: 5.0m 13.5m: 6.5m	18.0 m
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	Wohnen 0,6 übriges 0,8 total 0,8	3	10.5 m	—		
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	Wohnen 0,4 übriges 0,4 total 0,5	2	gemäss §14/3 ABauV	Ebene 9.5 m Hang 10.5 m	4.0 m	12.0 m
Wohnzone 3	W3	0,6	3		—	Bei Fassaden 1/2 gesch. 4.0m 3 gesch. 6.0m	12.0 m
Wohnzone 2	W2	0,4	2		Ebene 9.5 m Hang 10.5 m	4.0 m	12.0 m
Gewerbezone	GE	—	—	13.5 m	—	—	—
Industriezone	I	—	—	—	—	—	—
Industriezone Hendschikerfeld	IH	Gemäss Spezialbauvorschriften Hendschikerfeld					
Spezialzonen Winteri, Dambach, Ballyareal	SPS	Gemäss Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften					
Zone für öffentliche Bauten und Anlage	OE	—	—	—	—	—	—
Grünzone	G	Bauverbot					

Zone	Empfindlichkeitsstufe	bei Fläche ab	Arealüberbauungen				Weitere Vorschriften siehe
			zulässige Ausnutzungsziffer	zulässige Vollgeschosse	zulässige Gebäudehöhe	zulässige Firsthöhe	
Dorfzone	III		—	—	—	—	§ 15
Wohn- und Gewerbezone 4	III	2'000 m ²	Wohnen 0,7 übriges 0,8 total 1,0	4	13.50 m	—	§ 16
Wohn- und Gewerbezone 3			Wohnen 0,7 übriges 0,8 total 0,8	4	13.50 m	—	
Wohn- und Gewerbezone 2			Wohnen 0,5 übriges 0,5 total 0,5	2	§ 14/3 ABauV	Ebene 9.5m Hang 10.5m	
Wohnzone 3	II	5'000 m ²	0,7	4	§ 14/3 ABauV	—	§ 17
Wohnzone 2	II	2'000 m ²	0,5	2	§ 14/3 ABauV	Ebene 9.5m Hang 10.5m	
Gewerbezone	III	keine Arealüberbauung					§ 18
Industriezone	IV						§ 19
Industriezone Hendschikerfeld	III						Spezialbauvorschriften
Spezialzonen Winteri, Dambach, Ballyareal	III						Sonderbauvorschriften
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II / III						§ 20
Grünzone	—						§ 21

§ 15

Dorfzone	¹ Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung des für Villmergen typischen Dorfplatzes und seiner nahen Umgebung.
Zweck	
Art der Nutzung	² In der Dorfzone sind Geschäfts-, Laden- und Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe zugelassen, wobei in Bauten, die an den Dorfplatz angrenzen, das Erdgeschoss auf der Dorfplatzfront keine Wohnungen enthalten darf.
Bauweise	³ Angrenzend an den Dorfplatz (im Zonenplan mit Raster gekennzeichnet) gilt die geschlossene, in den rückwärtigen Gebieten in der Regel die offene Bauweise. Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen. Sofern nicht gleichzeitig gebaut wird, müssen Brandmauern ansprechend gestaltet werden.
Gestaltung	⁴ Alle Bauten haben sich in Ausmass, Höhe, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl den herkömmlichen Bauten anzupassen. Die Stellung der Bauten muss die traditionelle Form des Dorfplatzes betonen und dessen Abschluss ergänzen.
Richtplan	⁵ Der Gemeinderat kann für die Dorfzone oder Teile davon Richtpläne oder Richtmodelle erstellen lassen, welche die Gestaltungsabsichten (Ausmasse und Stellung der Baukuben) verdeutlichen sollen, aber keine unmittelbare Rechtswirkung erlangen.
Bewilligungspflicht	⁶ Fassadenrenovationen bedürfen einer Baubewilligung.

§ 16

Wohn- und Gewerbebezonen	In den Wohn- und Gewerbebezonen sind mässig störende Gewerbe, Geschäfte und Wohnungen zugelassen, in den Zonen WG3 und 2 zusätzlich auch Landwirtschaftsbetriebe.
Art der Nutzung	

§ 17

Wohnzonen	In den Wohnzonen sind Wohnbauten zugelassen. In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten der Zone W3 dürfen nur Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Der Einbau von Räumen für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe und Läden ist gestattet.
Art der Nutzung	

§ 18

Gewerbezone	¹ Die Gewerbezone ist für Bauten von Gewerbe und Dienstleistungen sowie Industriebetriebe bestimmt, welche nur mässige Störungen verursachen. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, zugelassen. Andere Wohnbauten sind untersagt.
Art der Nutzung	
Massvorschriften	² Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Gewerbe- und Wohnzonen dienen ihm dabei die Vorschriften der Zone WG4 als Richtlinie.
Grünfläche	³ Bei der Neuerstellung von Gebäuden sowie von Lager- und Verkehrsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gestaltete Grünflächen anzulegen. Diese müssen mindestens 10 % der Grundfläche betragen, wie sie für bauliche Anlagen beansprucht wird. Bäume und Sträucher innerhalb von Verkehrs- und Lagerflächen können gestützt auf einen Bepflanzungsplan als gestaltete Grünflächen angerechnet werden. In der Regel sind die Grünflächen entlang von Strassen und öffentlichen Gewässern sowie gegenüber Wohnbauten anzulegen.

§ 19

Industriezone	¹ In der Industriezone sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zugelassen. Es dürfen nur einzelne Wohnungen für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, errichtet werden. Andere Wohnbauten sind untersagt.
Art der Nutzung	
Massvorschriften	² Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.
Abstand am Zonenrand	³ Gegenüber anstossenden Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen muss der Grenzabstand mindestens folgende Werte aufweisen: <ul style="list-style-type: none"> - für Bauten bis zu 5.0 Gebäudehöhe 10.0 m - für Bauten über 5.0 Gebäudehöhe 15.0 m

Grünfläche ⁴Bei der Neuerstellung von Gebäuden sowie von Lager- und Verkehrsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gestaltete Grünflächen anzulegen. Diese müssen mindestens 5 - 10 % der Grundfläche betragen, wie sie für bauliche Anlagen beansprucht wird. Der Gemeinderat bestimmt im Einzelfall den genauen Flächenanteil. Bäume und Sträucher innerhalb von Verkehrs- und Lagerflächen können gestützt auf einen Bepflanzungsplan als gestaltete Grünflächen angerechnet werden. In der Regel sind die Grünflächen entlang von Strassen und öffentlichen Gewässern sowie gegenüber Wohnbauten anzulegen.

Gebiet ohne Hochbauten ⁵In dem im Bauzonenplan mit einem Raster bezeichneten Teil der Industriezone sind keine Hochbauten zugelassen.

§ 20

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

Art der Nutzung

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

Empfindlichkeitsstufe ³In den Sportarealen (Schwimmbad, Fussball, Tennis) sowie in den Arealen Feuerwehr, Gemeindewerke, Bauamt, gilt die Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen die Empfindlichkeitsstufe II.

Ortsbildschutz ⁴Im braun schraffierten Teil der Zone OE sind zusätzlich die Bestimmungen der Zone D sinngemäss zu berücksichtigen.

§ 21

Grünzone ¹Die Grünzone dient der Erhaltung von landschaftlichen Schönheiten innerhalb des Baugebietes und der Gliederung des Baugebietes.

Zweck

Bauverbot ²Sämtliche Bauten sind untersagt.

Bepflanzung ³Bäume, Hecken oder sonstige das Landschaftsbild bestimmende Elemente sind zu erhalten und zu pflegen bzw. zu ersetzen.

Pflanzland ⁴Der im Zonenplan mit "Pflanzland" bezeichnete Teil der Grünzone umfasst Gebiete, die von der Gemeinde als Pflanzpachtland ausgedehnt sind.

Pro Pflanzplatz — und in Fällen, wo mehrere Plätze an den selben Pächter verpachtet werden, pro Pächter — ist ein Geräteeinsteilschopf von max. 10.0 m² Grundfläche und 3.0 m Firsthöhe zugelassen. Zusammengebaute Einstellschöpfe sind nicht zulässig.

Ergänzung zu § 19

Genehmigung durch den Regierungsrat am 15. September 1999

Fachmärkte ⁶Auf der speziell bezeichneten Fläche an der Anglikerstrasse sind Fachmärkte (Güter des aperiodischen Bedarfs wie Möbel, Do-it-yourself-Artikel, Gartenartikel, Bauartikel und Ähnliches) bis zu einer Nettoladenfläche von 5'000 m² zulässig.

Im übrigen gilt das Reglement über die Nutzung von Pflanz-Pachtland der Gemeinde Villmergen vom 1.4.1983.

Schutzgürtel
Henschikerfeld

⁵Für die Grünzone im Henschikerfeld gelten die Spezialvorschriften Henschikerfeld.

3.2 Landwirtschaftszone (Planfarbe hellbraun)

§ 22

Nutzung

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

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

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

§ 23

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffenen Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 24

Naturschutzzone
(Planfarbe
dunkelgrün)
Zweck

¹Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

Bauverbot ²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

Nutzungseinschränkungen ³Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

§ 25

Waldbestände Die im Kulturlandplan mit W bezeichneten (durch Schraffur hervorgehobenen) Waldbestände zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

§ 26

Uferschutzzone (Planfarbe blau)
Zweck ¹Die Uferschutzzone U bezweckt die Erhaltung der Fließgewässer mit ihrer Ufervegetation.

Verbot von Veränderungen ²Veränderungen an den Gewässern sind nicht gestattet.

³Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz und zur Verbesserung beitragende Revitalisierungsmassnahmen.

⁴Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen inklusive Düngung hat sich diesen Schutzanforderungen anzupassen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 27

Landschaftsschutzzone (schwarze Schraffur im Plan)
Zweck ¹Die Landschaftsschutzzone LS dient der Erhaltung, Entwicklung und Pflege von Landschaftsbild und Landschaftscharakter, typischen Landschaftsformen mit kulturgeschichtlichen und naturkundlichen Werten sowie der vorhandenen biologischen Vielfalt.

Bauverbot ²Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrbauwerke, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Drachtenloch	³ In der Landschaftsschutzzone Drachtenloch soll der Wieslandcharakter erhalten werden. Die landwirtschaftliche Nutzung mit Ausnahme des Ackerbaus wird im bisherigen Umfang gewährleistet.
Chapf	⁴ In der Landschaftsschutzzone Chapf soll der Bestand an Einzelbäumen, Hecken und Obstwiesen erhalten und erneuert werden. Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet.
Bergmätteli	⁵ In der Landschaftsschutzzone Bergmätteli ist nur eine extensive Bewirtschaftung zugelassen.

§ 28

Grundwasserschutzzone (Raster im Plan)	¹ Im Kulturlandplan sind Grundwasserfassungen mit dem Fassungsbereich und den Schutzzonen eingetragen.
	² Für Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen innerhalb dieser Bereiche gelten die Vorschriften des Eidg. Gewässerschutzgesetzes und der dazugehörigen Ausführungserlasse, bzw. die entsprechenden Reglemente.

3.5 Schutzobjekte

§ 29

Einzelobjekte	¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Einzelobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.
Hecken-, Ufer- und Feldgehölze	² Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. ³ Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

3.6 Realisierung und Förderung des Naturschutzes

§ 30

Vollzug des Naturschutzes	¹ Die Einzelheiten zum Vollzug des Naturschutzes werden in Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und den Grundeigentümern bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.
---------------------------	--

Richtlinien	² Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement und der Abteilung Forstwirtschaft des Finanzdepartementes (soweit Wald betroffen ist) Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und -objekte erlassen.
Realisierungsprogramm	³ Die Neuanlage zusätzlicher Objekte ist anzustreben. Für die Realisierung der im Kulturlandplan zur Wiederherstellung und Neuanlage bezeichneten Waldränder, Gewässerfreilegungen, Weiher und Tümpel, Aufforstungen, Hecken, Feldgehölze, Alleen und Extensivflächen erlässt der Gemeinderat ein Realisierungsprogramm.
Förderung, Mittel	⁴ Die Gemeinde fördert Unterhalt, Wiederherstellung und Neuanlage durch: <ul style="list-style-type: none"> a. Beratung der Grundeigentümer und Bauherren b. Bereitstellung von Planungs- und Projektierungsunterlagen c. Beiträge und Arbeitsleistungen Die erforderlichen Mittel werden mit dem Voranschlag bereitgestellt.

3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31

**Spezialzone
Rigacher/Unterzelg**
(Planfarbe: hellbraun
mit Raster)
Nutzung

¹Die Spezialzone Rigacher/Unterzelg ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus bestimmt.

Bauten und Anlagen

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 32

Übergangszone
(Rasterbandierung im
Plan)

¹Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

²Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Definitionen

§ 33

- Mehrlängenzuschlag ¹Wird die in den Vorschriften für die einzelnen Zonen bezeichnete Fassadenlänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 8.00 m.
- ²Bei gestaffelten Fassaden berechnet sich die Mehrlänge nach der Gesamtfassadenlänge, reduziert um das Mass von Rückversetzungen. Rückversetzungen, die grösser sind als die Länge des zurückversetzten Gebäudeteils, werden nur mit der Länge des zurückversetzten Gebäudeteils in Abzug gebracht.

§ 34

- 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 Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 35

- Verkehrsanlagen ¹Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen im öffentlichen Interesse liegen und genügend ausgebaut sein.
- ²Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

§ 36

Versorgungsanlagen ¹Für Errichtung, Unterhalt und Benützung der übrigen Versorgungsanlagen, wie Wasser- und Energieleitungen, Fernheizungs- und Abwasseranlagen, gelten die besonderen kantonalen und kommunalen Erlasse.

§ 37

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke ¹Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

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

5.2 Technische Bauvorschriften**§ 38**

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

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

§ 39

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

§ 40

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen auf Bauplätzen Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

²Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

³Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

§ 41

Energiesparmassnahmen

¹Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

Nachisolation

²Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 42

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 nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 43

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.30 m auf mind. 5 m²

Fläche

Fensterfläche

1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen); bei Dachfenstern kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten.

Wohn- und Schlafräume

Raumfläche

- Einfamilien-, Reihen- und Terrassenhäuser

mind. 8 m²

- alle übrigen Wohnungen

mind. 10 m²

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstell-/ Schrankraum

mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung, jedoch ausserhalb der Schlafräume)

- pro Wohnung

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung

mind. 4 m²

- für jedes weitere Zimmer

1 m² zusätzlich

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

§ 44

Balkone bei
Mehrfamilienhäusern

¹Balkone müssen bei Mehrfamilienhäusern folgende Mindestflächen aufweisen:

bei 3- und 4-Zimmerwohnungen

4,5 m²

bei 5-Zimmerwohnungen und

grösseren Wohnungen

6,0 m²

Balkone sind windgeschützt anzulegen und müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat 1.50 m zu betragen.

²Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mindestens 1 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.10 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 45

Gänge, Treppen

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass unterschritten werden.

²Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.10 m Höhe und Breite aufweisen.

§ 46

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**§ 47**Auto- Abstellplätze
Anzahl, Gestaltung

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 2 Autoeinstell- oder -abstellplätze vorzusehen, wovon eine angemessene Anzahl für Besucher zu reservieren ist. Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Abstellplätze im Freien zu erstellen, wobei der Garagenvorplatz miteingerechnet wird. Im übrigen gilt für die Umschreibung der Begriffe und die Bemessung der Anzahl die Norm mit Beilage der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute als Richtlinie.

Anordnung

²Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Garagenvorplätze

³Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen.

Abwasser

⁴Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass keine Abwasser auf die Strasse fließen können.

Ein- und Ausfahrten

⁵Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

⁶Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 4.00 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an Strassen anzuschliessen. Ueber die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

§ 48

Velos, Kinderwagen In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 49

Spielplätze ¹Bei Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser- und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Ueberbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

³Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen über 1/2 Zimmer ist ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen. 2

Ersatzlösungen ⁴Die 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.

6. Schutzvorschriften**6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz****§ 50**

Ortsbildschutz ¹Der 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
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen

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 unterbreiten;
- 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.

§ 51

Dachaufbauten

¹Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

²Dachaufbauten dürfen die Masse gemäss § 16 ABauV überschreiten, wenn dabei die zulässige Vollgeschosszahl eingehalten wird. Bei bestehenden Bauten sind neue Dachaufbauten nur soweit zulässig, als sie die Eigenart des Gebäudes und des Daches nicht beeinträchtigen.

³Dachaufbauten müssen allseitig von der Dachfläche umgeben sein. Fassadenaufbauten mit First quer zur Hauptdachfläche können fassadenbündig erstellt werden.

§ 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 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. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach der Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 53

- Materialablagerungen ¹Die Ablagerung von Material, insbesondere von Baumaterial, Maschinen, Geräten und dergleichen, für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Gewerbe- und Industriezonen bewilligt werden.
- ²Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz**§ 54**

- Waldränder Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen hat so zu erfolgen, dass ein stufiger Waldrandaufbau erreicht werden kann.

6.3 Umweltschutz**§ 55**

- Einwirkungen ¹Jedermann 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.
- 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.

§ 56

- Lärmschutz:
Empfindlichkeitsstufen
ES ¹Gemäss den in § 14 festgelegten Empfindlichkeitsstufen ES gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

Lärmvorbelastete Gebiete	² In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten der Empfindlichkeitsstufe II gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III.
Vorsorgeprinzip	³ 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 die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

§ 57

Zuständigkeit	¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen. ² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.
---------------	---

§ 58

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 59

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 16. März 1993

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 29. November 1996

Der Gemeindeammann

Paul Meyer

Der Gemeindeschreiber

Markus Meier

Genehmigung durch den Grossen Rat am 17. Juni 1997

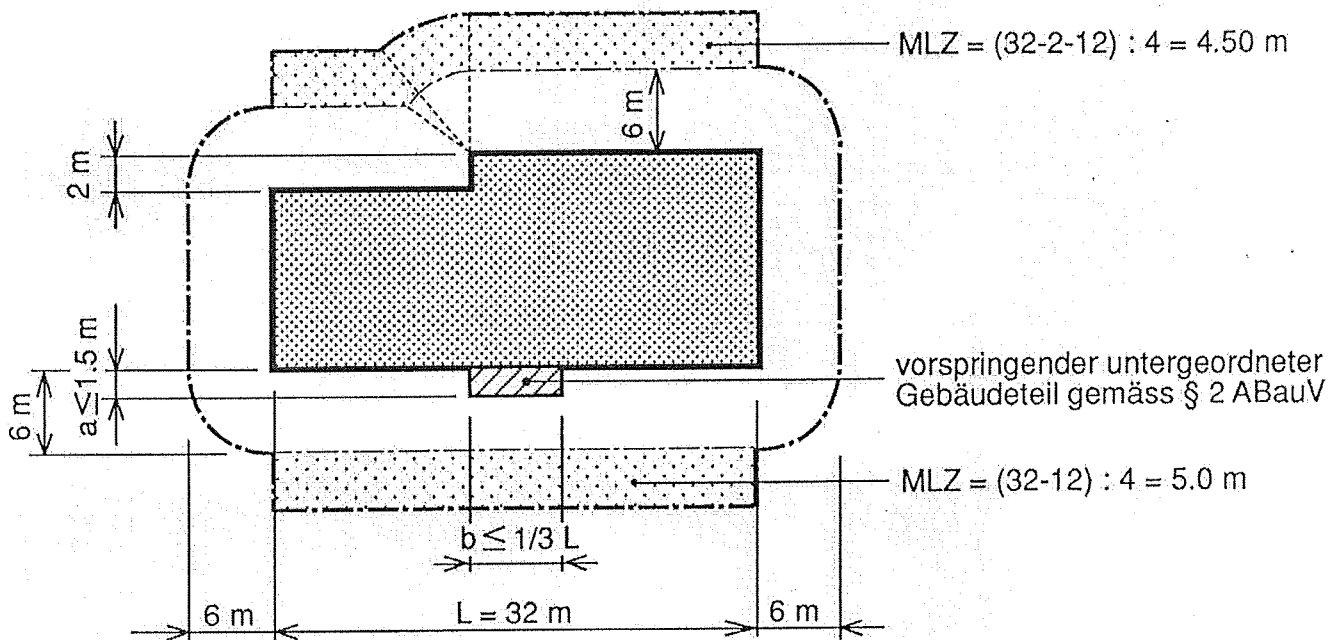
mit Artikel Nr. 1997 - 0068

Anhang

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag (MLZ) Beispiel der Wohnzone 3

Grenzabstand: 6.0 m

ab 12 m Fassadenlänge: MLZ = 1/4 der Mehrlänge, aber max. 8.0 m



L = Fassadenlänge