

Gemeinde Zetzwil

Bau- und Nutzungsordnung

vom 24. November 1995

gemäss § 15 Baugesetz

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. GELTUNGSBEREICH	1
§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Übergeordnetes Recht	1
 2. RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE	 1
§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
§ 4 Kulturlandplan, Bauzonenplan	1
§ 5 Sondernutzungspläne, Landumlegung	2
 3. ZONENVORSCHRIFTEN	 2
3.1 Bauzonen	2
§ 6 Zoneneinteilung	2
§ 7 Dorfkernzone	3
§ 8 Wohnzone 3	4
§ 9 Wohnzone 2	4
§ 10 Wohn- und Gewerbezone 2	5
§ 11 Gewerbezone	5
§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5
§ 13 Zone für Freizeit und Sport	6
§ 14 Grünzone	6
 3.2 Landwirtschaftszonen	 7
§ 15 Zulässige Nutzung	7
§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone	7

3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte	8
§ 17 Spezialzone Magerwiesen	8
§ 18 Naturschutzzone	8
§ 19 Trockenstandorte	9
§ 20 Feuchtgebiete	9
§ 21 Waldstandorte	9
§ 22 Naturobjekte	10
§ 23 Hecken, Ufergehölze, Feldgehölze; Lockere Ufergehölze	11
§ 24 Einzelbäume, Baumgruppen; Hochstämmige Obstbäume	11
§ 25 Vollzug des Naturschutzes	12
3.4 Ueberlagerte Schutzzonen	13
§ 26 Landschaftsschutzzone	13
4. DEFINITIONEN / MESSWEISE	14
§ 27 Ausnutzungsziffer	14
§ 28 Gewerbe, zulässiger Störgrad	14
§ 29 Abgrabungen beim Untergeschoss	15
§ 30 Klein- und Anbauten	15
§ 31 Tiefbauten	15
§ 32 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	15
§ 33 Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	15
§ 34 Reduktion der Abstände	16
§ 35 Mehrlängenzuschlag	16
§ 36 Abstand von Privatstrasse	16
§ 37 Arealüberbauungen	17
5. BAUVORSCHRIFTEN	18
5.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang	18
§ 38 Verkehrs- und Versorgungsanlagen	18
§ 39 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	18
§ 40 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	19

5.2 Technische Bauvorschriften	19
§ 41 Allgemeine Anforderungen	19
§ 42 Energiesparmassnahmen; Nachisolation Aussenwände	20
5.3 Wohnhygiene	20
§ 43 Orientierung der Räume, Fenster, Raummasse	20
§ 44 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	21
§ 45 Gänge, Treppen	21
§ 46 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	21
5.4 Ausstattung	22
§ 47 Garagen und Abstellplätze, Zufahrten	22
§ 48 Zweiradabstellplätze, Kinderwagen	22
§ 49 Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern, Ersatzlösungen	23
6. SCHUTZVORSCHRIFTEN	24
6.1 Ortsbildschutz	24
§ 50 Ortsbildschutz	24
§ 51 Dachaufbauten	25
§ 52 Aussenraumgestaltung, Böschungen, Stützmauern, Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken, Umgebungs- arbeiten, Bepflanzung	25
§ 53 Materialablagerungen	26
§ 54 Brandruinen, Baulücken	26
6.2 Umweltschutz	27
§ 55 Einwirkungen	27
§ 56 Empfindlichkeitsstufen	27
§ 57 Lärmschutz	28
§ 58 Abfallbeseitigung, Kompostierung	28

7. VOLLZUG, VERFAHREN	29
§ 59 Zuständigkeit	29
§ 60 Gebührenreglement	29
§ 61 Vollzugsrichtlinien	29
 8. SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNG	 30
§ 62 Aufhebung bisherigen Rechts	30

Anhang

(Informationsinhalt, nicht Bestandteil der Genehmigung)

- 1 Gebäudeprofil gemäss §§ 14 - 16 ABauV
am Beispiel von zweigeschossigen Wohnzonen
- 2 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag am Beispiel der Wohnzone W3
- 3 Uebersicht der Bauzonenvorschriften

Übergeordnete Erlasse und Vollzugshilfe:

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. 1. 1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. 2. 1994
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR), Vollzugshilfe des
Baudepartementes

Die kantonalen Erlasse und die Vollzugshilfe können bei der Staatskanzlei, Regierungsgebäude,
5001 Aarau bestellt werden.



1. GELTUNGSBEREICH

§ 1

- Geltungsbereich
- 1 Die Bau- und Nutzungsordnung beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
 - 2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
 - 3 Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

§ 2

- Uebergeordnetes Recht¹
- Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE

§ 3

- Verdichtung und Siedlungserneuerung
- Der Gemeinderat hilft den Grundeigentümern, rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete auszuarbeiten.

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

§ 4

Kulturlandplan,
Bauzonenplan

Der Kulturlandplan im Massstab 1: 5000 sowie der Bauzonenplan im Massstab 1: 2000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 5

Sondernutzungspläne,
Landumlegung
(§ 16 ff. BauG)

Die im Bauzonenplan bandierten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Soweit nötig werden Landumlegungen durchgeführt.

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist in folgende, im Kulturlandplan und im Bauzonenplan eingetragene Zonen eingeteilt:

<u>Bauzonen</u>	<u>Abkürzung</u>	<u>Planfarbe</u>
Dorfkernzone	D	dunkelbraun
Wohnzone 3	W3	rot
Wohnzone 2	W2	orange
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange-violett schraffiert
Gewerbezone	GW	violett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	grün
Zone für Freizeit und Sport		blau
Grünzone	G	hellgrün
<u>Landwirtschaftszone, Schutzzonen und Schutzobjekte</u>		
Landwirtschaftszone	LW	hellbraun
Spezialzone Magerwiese	SM	gelb
Naturschutzzone	NS	blaugrün
Schutzobjekte		Signatur
Landschaftsschutzzone	LS	schwarze Schraffur

§ 7

<u>Dorfkernzone</u>	1 Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung des Gesamtbildes des alten Dorfkerns. Neu- und Umbauten haben sich deshalb in Stellung, Form, Ausmass und Gliederung der Baukuben sowie hinsichtlich Dachform, Fassadengliederung, Material und Farbe in das bestehende Dorfbild einzufügen.
- Zweck, Eingliederung	
- Art der Nutzung	2 In der Zone D sind Wohnbauten, Geschäfte, Läden, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe (Empfindlichkeitsstufe III, vgl. § 56) zugelassen.
- Geschosszahl, Gebäudehöhe	3 Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 9.0 m.
- Grenzabstand	4 Der minimale Grenzabstand beträgt 4.0 m.
- Mehrlängenzuschlag	5 Der Mehrlängenzuschlag kommt bei Fassaden von mehr als 18.0 m Länge zur Anwendung.
- Dachgestaltung	6 Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nicht gestattet. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen.

§ 8

Wohnzone 3

- Art der Nutzung

1 In der Zone W3 sind Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser (mindestens drei zusammengebaute Einfamilienhäuser) zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe II, vgl. § 56) sind gestattet. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

- Ausnutzung

2 Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0,6.

- Geschosszahl
- Firsthöhe

3 Es sind höchstens drei Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Firsthöhe beträgt 15 m.

- Grenzabstand

4 Die minimalen Grenzabstände betragen bei ein- und zweigeschossigen Fassaden 4.0 m, bei dreigeschossigen Fassaden 6.0 m.

- Mehrlängenzuschlag

5 Der Mehrlängenzuschlag kommt bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge zur Anwendung.

§ 9

<u>Wohnzone 2</u>	1 In der Zone W2 sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe II, vgl. § 56) sind gestattet.
- Art der Nutzung	
- Ausnützung	2 Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.45.
- Geschosszahl, Firsthöhe	3 Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Firsthöhe beträgt 10.0 m in der Ebene und 11 m am Hang. ²
- Grenzabstand	4 Der minimale Grenzabstand beträgt 4.0 m.
- Mehrlängenzuschlag	5 Der Mehrlängenzuschlag kommt bei Fassaden von mehr als 12.0 m Länge zur Anwendung.

§ 10

<u>Wohn- und Gewerbezone 2</u>	1 In der Zone WG2 sind Wohnbauten, Bauten für mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe (Empfindlichkeitsstufe III, vgl. § 56) zugelassen.
- Art der Nutzung	
- Ausnutzungsziffer	2 Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt für Wohnungen 0.45 für Gewerbe 0.3 <hr/> total aber höchstens 0.5
	3 Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone W2.

² Gemäss § 15 Abs. 2 ABauV gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 10% als Hang.

§ 11

Gewerbezone

- Art der Nutzung

1 In der Zone GW sind Bauten für mässig störendes Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe III, vgl. § 56) zugelassen. Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal errichtet werden, für letzteres jedoch nur, wenn dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Andere Wohnbauten sind nicht zugelassen.

- Ausnützung
Gebäudemasse
Abstände

2 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Landschaftsbildes und der weiteren Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse und die Grenz- und Gebäudeabstände. Die maximale Gebäudehöhe beträgt jedoch 13.0 m.

- Zonenrand

3 Am Zonenrand gegen die Dorfkernzone müssen die dort geltenden Massvorschriften eingehalten werden.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Art der Nutzung

1 Die Zone OE ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Bauten und Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke beansprucht wird.

- Ausnützung,
Gebäudemasse,
Grenz- und
Gebäudeabstände

2 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Interessen, des Orts- und Landschaftsbildes sowie allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse und die Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen müssen jedoch die Abstände mindestens den dort geltenden Vorschriften entsprechen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (vgl. § 56).

§ 13

Zone für Freizeit und Sport

Die Zone für Freizeit und Sport ist für Freizeitanlagen wie BMX-Bahn, Rollbrettbahn, Bocciabahn, Tennisplatz und dergl. bestimmt. Zulässig sind die betrieblich notwendigen Freianlagen und Kleinbauten gemäss § 18 ABauV. Wichtig ist eine gute Einpassung in die Umgebung. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (vgl. § 56). Einwirkungen auf die Nachbarschaft sind möglichst gering zu halten (vgl. § 55 Abs. 3). Der Gemeinderat kann ein Benützungsreglement erlassen.

§ 14

Grünzone

- Zweck, Bauabstand

1 Die Zone G dient der Erhaltung von landschaftlich wichtigen Grünzügen innerhalb des Baugebietes, insbesondere entlang Bachläufen.

- Bauverbot,
Bepflanzung

2 Sämtliche Bauten sind untersagt. Die bestehende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und, wenn nötig, zu ersetzen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 15

Zulässige Nutzung

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

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

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

§ 16

Bauten in der
Landwirtschaftszone³

1 Für alle Bauten ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen.

2 Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten 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 jedoch 4.0 m. Die Empfindlichkeitsstufe III ist massgebend (vgl. § 56).

³ Die Zulässigkeit von Bauten in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht (§ 44 BauG). Für bestehende, zonenwidrige Bauten gelten die Bestimmungen über die Besitzstandsgarantie (§§ 70+71 BauG).

3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 17

Spezialzone Magerwiesen

- Definition

1 Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.

- Nutzung

2 Ihre Nutzung beschränkt sich auf maximal zwei Schnitte im Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor Ende Juni stattfinden darf. Weitere Einschränkungen richten sich nach § 18 Abs. 3.

- Gebiete

3 Der Kulturlandplan weist folgende Gebiete der Spezialzone Magerwiese zu:

- Nr. 1 Wampflematt
2 Schweini-Grossacher
3 Zopferiedere
4 Chilacher-Friedhof

§ 18

Naturschutzzone

- Zweck

1 Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen. Als solche sind Trockenstandorte, Feuchtgebiete und Waldstandorte ausgeschieden.

- Bauten, Anlagen,
Terrainveränderungen

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

- Nutzungseinschränkungen

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

- Gebiete

4 Die folgenden Gebiete sind im Kulturlandplan bezeichnet:

Nr.	10	Trockenstandorte	Müliegg
	11		Egg
	20	Feuchtgebiet	Grüenau
	30	Waldstandorte	Pfruentel
	31		Wampflewald

§ 19

Trockenstandorte

1 Trockenstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.

2 Die Nutzung beschränkt sich auf maximal einen Schnitt im Jahr, nicht vor Ende Juni.

3 Im Gebiet "Egg" kann die Beweidung im bisherigen Umfang aufgrund eines Bewirtschaftungsvertrages gemäss § 25 zugelassen werden.

§ 20

Feuchtgebiete

Feuchtgebiete sind mehr oder weniger durchnässte Standorte mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

§ 21

Waldstandorte

Waldstandorte zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

§ 22

Naturobjekte

1 Naturobjekte sind schutzwürdige kleine oder streifenförmige Gebiete oder Einzelobjekte, die im Kulturlandplan nicht massstabsgetreu ausgewiesen werden können, deren Erhaltung aber im öffentlichen Interesse liegt.

2 Der Kulturlandplan weist folgende Naturobjekte aus:

Nr. Trockene Böschungen

- 40 Wampflestrasse (nördliches Bord) bei Gemeindegrenze
- 41 Bonenacher
- 42 Vogelsang-Wasserreservoir
- 43 Meirüti
- 44 Langgass (östlich)
- 45 Totebächli
- 46 Zopferiedere
- 47 Hochrüti

Nassstandorte

- 50 Chräjeloch
- 51 Hinterdorfbach-Bösacher

Besondere Waldränder

- 60 Luegete-Roggerüti
- 61 Wampflematt
- 62 Ueli

3 Für trockene Böschungen und für Nassstandorte gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss §§ 17 Abs. 2 (Magerwiesen) und 18 Abs. 3 (Naturschutzzonen). Besondere Waldränder sind als stufiger Waldmantel mit Strauchsaum zu erhalten⁴.

⁴ Die Pflege und Nutzung richtet sich nach den entsprechenden Bewirtschaftungsgrundsätzen im Sinne von § 20 Waldgesetz.

§ 23

Hecken,
Ufergehölze,
Feldgehölze

1 Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan mit Signaturen bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden⁵. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Ausschlagkräftige Arten (wie z.B. Hasel, Schwarzerlen usw.) dürfen auf den Stock gesetzt werden, dies jedoch nur zu maximal einem Drittel des Bestandes auf einmal.

2 Die Fläche der im Bauzonenplan eingetragenen Hecken darf bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer angerechnet werden.

Lockere Ufergehölze

3 Die im Kulturlandplan symbolisch (schwarzer Raster) dargestellten lockeren Ufergehölze dürfen ebenfalls nicht beseitigt oder sonstwie beeinträchtigt werden. Deren Ergänzung zu wechselseitig geschlossenen Abschnitten ist anzustreben.

§ 24

Einzelbäume,
Baumgruppen

1 Die im Kulturlandplan mit Signaturen bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind von besonderem landschaftlichem Wert und dürfen nicht beseitigt werden⁶. Natürliche Abgänge sind zu ersetzen.

Hochstämmige
Obstbäume

2 Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand ist ökologisch/-biologisch sehr wertvoll und soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

⁵ Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf gemäss § 4 Abs. 3 Natur- und Landschaftsschutzdekret (NLD) 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.

⁶ Der Gemeinderat kann gemäss § 4 Abs. 3 NLD bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

§ 25

- Vollzug des Naturschutzes⁷
- Unterhalt und Pflege
 - Nutzungsrichtlinien
- 1 Die Einzelheiten zum Vollzug des Naturschutzes werden in Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und den Grundeigentümern bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.
- 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 Spezialzonen Magerwiesen, der Naturschutzzonen und Schutzobjekte erlassen.

⁷ Gemäss Art. 18c Natur- und Heimatschutzgesetz sollen Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.

Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung erheblich einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

Unterlässt ein Grundeigentümer die für die Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden.

3.4 Ueberlagerte Schutzzonen

§ 26

- | | |
|---|--|
| Landschaftsschutzzone | 1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. |
| - Zweck, Verbot von Bauten und Terrainveränderungen | |
| - Nutzung | 2 Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet. |
| - Kleine Terrainveränderungen, Fahrnisbauten | 3 Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. |
| - Aufforstungen | 4 In der Landschaftsschutzzone sind Aufforstungen nicht gestattet. |

4. DEFINITIONEN / MESSWEISE⁹

§ 27

Ausnutzungsziffer⁸
(§ 9 ABauV)

Folgende Bauweisen werden mit einem Ausnutzungsbonus gefördert:

- Die ersten 25 m² unbeheizter Wintergärten pro Wohneinheit können abgezogen werden.
- Die Hälfte der Bruttogeschossfläche von altersgerechten Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern in Einfamilienhäusern und Reihenhäusern kann abgezogen werden. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von § 23 ABauV.

§ 28

Gewerbe, zulässiger
Störgrad

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

2 Als 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. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

⁸ Die Berechnung der Ausnutzungsziffer richtet sich nach der kantonalen Messweise. Zur Bruttogeschossfläche zählen alle anrechenbaren Räume mit den Mauer- und Wandquerschnitten, einschliesslich der Dach-, Attika- und Untergeschosse.

⁹ Kantonale Begriffe und Messweise siehe §§ 9 ff. ABauV.

Abgrabungen beim Untergeschoss (§ 15 ABauV)	§ 29 Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen eine grössere Abgrabung bis maximal 4.0 m Breite bewilligen.
Klein- und Anbauten ¹⁰ (§ 18 ABauV)	§ 30 Die maximale Firsthöhe beträgt 4.5 m.
Tiefbauten ¹¹ (§ 18 ABauV)	§ 31 Erdregister für Wärmepumpen müssen einen Abstand von 2 m einhalten.
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	§ 32 Für 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.

¹⁰ Als Klein- und Anbauten gelten gemäss § 18 ABauV unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze, usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten. Es gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.

¹¹ Tiefbauten müssen gemäss § 18 Abs. 3 ABauV einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. Gehen von Tiefbauten schädliche oder lästige Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4 m.

Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	<p>§ 33</p> <p>1 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.</p> <p>2 Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.</p>
Reduktion der Abstände (§ 47 Abs. 2 BauG ¹²) (§ 20 ABauV)	<p>§ 34</p> <p>1 Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47, Abs. 2 BauG, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Zufahrtsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.</p>
Mehrlängenzuschlag (Abbildung siehe Anhang)	<p>§ 35</p> <p>1 Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.</p> <p>2 Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Rücksprunges verringert werden. Gebäudeteile, die mindestens 8.0 m von der vordersten Fassadenflucht zurückversetzt sind, werden gesondert berechnet.</p>

¹² Gemäss § 47 Abs. 2 BauG können die Abstände durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern.

§ 36

Abstand von
Privatstrassen

Für vermarkte Privatstrassen im Gemeingebrauch gelten die gleichen Abstände wie für Gemeindestrassen¹³.

¹³ Gemäss § 111 BauG betragen die vom Strassenmark gemessenen Abstände gegenüber Gemeindestrassen:

- für Bauten 4 m;
 - für Einfriedungen bis zu 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume 60 cm; wo neben der Fahrbahn Geh- und Radwege liegen, wird dieser Abstand aufgehoben.
- (Abstände gegenüber Kantonsstrassen siehe ebenfalls § 111 BauG)

§ 37

Arealüberbauungen
(§§ 21 + 33 ABauV)

1 Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3, W2 und WG2 zulässig. Sie sind dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:

- Zonenzulässigkeit,
Arealgrösse

Zone W3: 5000 m²
Zone W2, WG2: 2000 m²

Bestehende Bauten können miteinbezogen werden, sofern die Ueberbauung als Ganzes den Anforderungen entspricht und sich eine sinnvolle Abgrenzung des Areals ergibt.

- Zonenabweichungen

2 Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig¹⁴:

	Zone W3	Zone W 2	Zone WG 2
AZ maximal	0,65	0.5	0.5
Geschosszahl	keine Erhöhung		

- Parkierung

3 Die nicht für Besucher reservierten Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen. Sofern Arealgrösse und Ueberbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische, überdeckte Parkierung möglich.

¹⁴ Gemäss § 21 Abs. 4 ABauV dürfen Arealüberbauungen auch in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen: Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform), Grenz- und Gebäudeabstände, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist.

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang

§ 38

Verkehrs- und
Versorgungsanlagen
(Baureife: §§ 44 ff,
Strassen: §§ 80 ff BauG)

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

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

§ 39

Benützung von
Privateigentum für
öffentliche Zwecke
(§ 110 BauG)

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

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

§ 40

Sicherheits- und
Schutzvorkehrungen

1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

2 Öffentliche 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 schützen¹⁵.

3 Der Wasserbezug von Hydranten darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 41

Allgemeine
Anforderungen

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

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

¹⁵ Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 42

- Energiesparmassnahmen 1 Der 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, Aussenwände 2 Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

§ 43

- Orientierung der Räume 1 Nach dem Sektor Nordwest - Nord - Nordost gelegene Wohn- und Schlafräume sind nur dann zulässig, wenn die gleiche Wohnung weitere, nach dem Sektor West - Süd - Südost orientierte Wohn- und Schlafräume enthält.
- Fenster 2 Wohn- und Schlafräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Räume, die zu Wintergärten, resp. zu Veranden oder verglasten Balkonen, Fenster oder Türen aufweisen, bedürfen aus hygienischen Gründen einer anderen direkt nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.
- Raummasse 3 Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

§ 44

Nebenräume in
Mehrfamilienhäusern¹⁶

1 Zu jeder Wohnung ist ein Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum von wenigstens 4 m² vorzusehen. Wenn ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der Abstellraum innerhalb der Wohnung oder auf dem gleichen Geschoss wie die zugeordnete Wohnung vorzusehen.

2 Es müssen separate und abschliessbare Mietkeller von mindestens 4 m² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² Fläche zusätzlich vorgesehen werden.

§ 45

Gänge, Treppen

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

2 Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder 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.

¹⁶ Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser.

5.4 Ausstattung

§ 47

Garagen und
Abstellplätze¹⁷
(§§ 55 ff BauG,
§§ 25+26 ABauV)

1 Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.

2 Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

3 Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätze von Wohnbauten, deren Abwasseranlagen an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage angeschlossen sind, können anstelle eines Mineralölabscheiders Schlammsammler eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass keine Abwasser auf die Strasse fließen können.

Zufahrten

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

¹⁷ Die Abstellplätze sind in den kantonalen Erlassen geregelt. Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten.

Bezüglich den Pflichtabstellplätze gilt die Norm SN 641400 vom Mai 1993. Auszug:

Einfamilienhäuser: 1 P pro 80 m² BGF, jedoch mind. 2 P pro Haus;

Mehrfamilienhäuser: 1 P pro 80 - 100 m² BGF, jedoch mind. 1 P pro Wohnung; + 10% für Besucher.

Gewerbe/Dienstl. 0.6 P pro Arbeitsplatz (mind. 1 P pro Betrieb); + Kunden-P —>siehe Norm.

§ 48

Zweiradabstellplätze,
Kinderwagen

1 Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen bereitzustellen.

2 In der Regel sind mindestens gleich viele gedeckte Zweiradabstellplätze vorzusehen, wie Autoabstellplätze.

§ 49

Spielplätze
(§ 54 BauG¹⁸)

1 Die Grundfläche der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. 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.

2 Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten.

Ersatzlösungen

3 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.

¹⁸ Bei Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohnungen gemäss § 20 Abs. 4 ABauV) sind gemäss § 54 BauG kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten. In grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern müssen genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden.

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbildschutz

§ 50

Ortsbildschutz

1 Der 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.

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.);
- 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

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

2 Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen nötigenfalls mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 52

Aussenraumgestaltung

1 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. (Gehölze und Hecken siehe § 23)

Böschungen,
(§ 19 Abs.3 ABauV)
Stützmauern

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

3 Stützmauern innerhalb des Baugebietes, bis zu einer Höhe von 80 cm, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen. Mit Einverständnis des Nachbarn können auch sie an die Grenze gestellt werden.

Einfriedigungen
zwischen privaten
Grundstücken
(§ 19 Abs.1 ABauV¹⁹)

4 Ueber die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u.dgl. aufweisen. Ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

¹⁹ Gemäss § 19 Abs.1 ABauV dürfen Einfriedigungen nicht höher sein als 1.80 m ab niedriger gelegenem Terrain und an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze, gesetzt werden.

Umgebungsarbeiten,
Bepflanzung

5 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung²⁰, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 53

Materialablagerungen

Bewilligungspflichtige Ablagerungen insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind nur in den Gewerbebezonen zulässig.

§ 54

Brandruinen

1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

Baulücken

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

²⁰ Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 EGZGB.

6.2 Umweltschutz

§ 55

Einwirkungen

1 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.

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

3 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.

§ 56

Empfindlichkeitsstufen

1 In den Nutzungszonen gelten die folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 LSV:

ES II Wohnzone 3, Wohnzone 2,
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

ES III Dorfkernzone, Wohn- und Gewerbezone 2,
Gewerbezone, Zone für Freizeit und Sport,
Landwirtschaftszone

2 In den im Bauzonenplan bezeichneten, lärmvorbelasteten Teilen der Nutzungszonen ES II gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 57

Lärmschutz

1 Bei der Projektierung der Bauten hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig, eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

2 Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Architektur (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 und sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Lärmvorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 58

Abfallbeseitigung

1 Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind geeignete Räume für die Trennung und Sammlung des Abfalls zu schaffen.

Kompostierung

2 Bei allen Gebäuden, wo Küchen- und/oder Gartenabfälle anfallen, ist an geeigneter Stelle ein Kompostplatz herzurichten, sofern kein Quartiersammelplatz besteht.

7. VOLLZUG, VERFAHREN

§ 59

Zuständigkeit

1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.

2 Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen beziehen. Der Gesuchsteller ist vorher zu orientieren.

§ 60

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.

§ 61

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 62

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 5. Juli 1991 aufgehoben.

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 24. November 1995 beschlossen worden.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindeammann: K. Hofmann

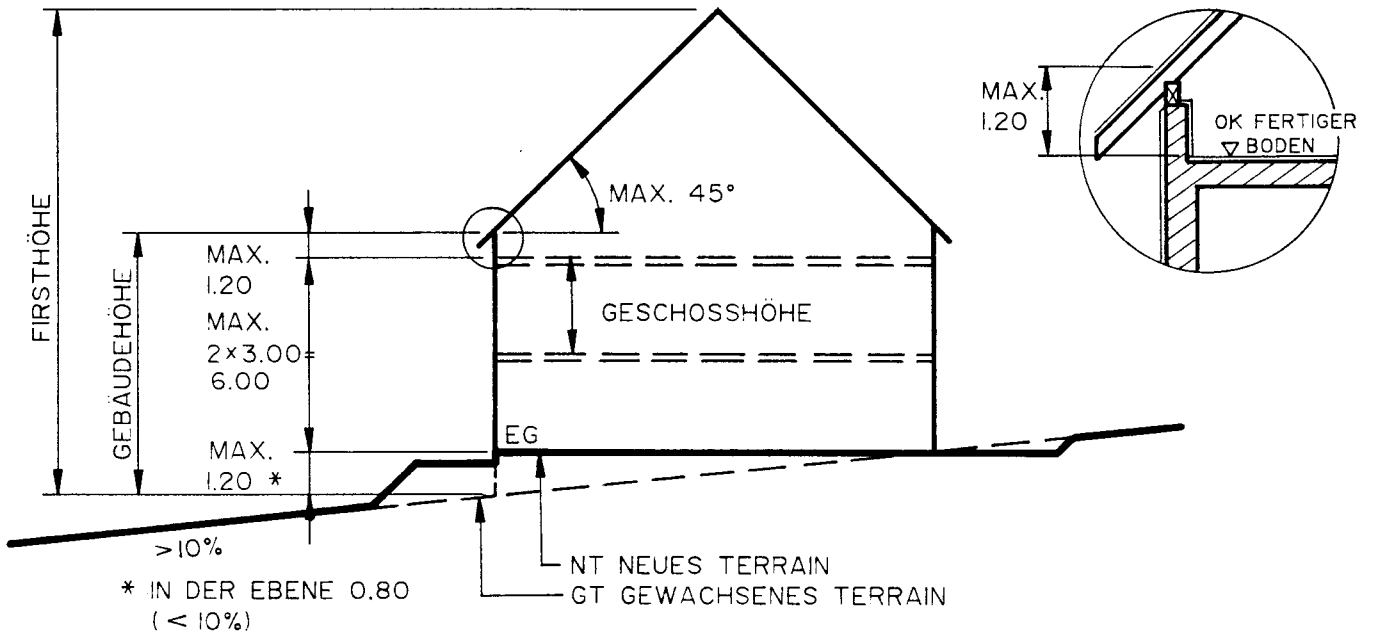
Der Gemeindeschreiber: W. Schaad

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung
vom 11. Juni 1996

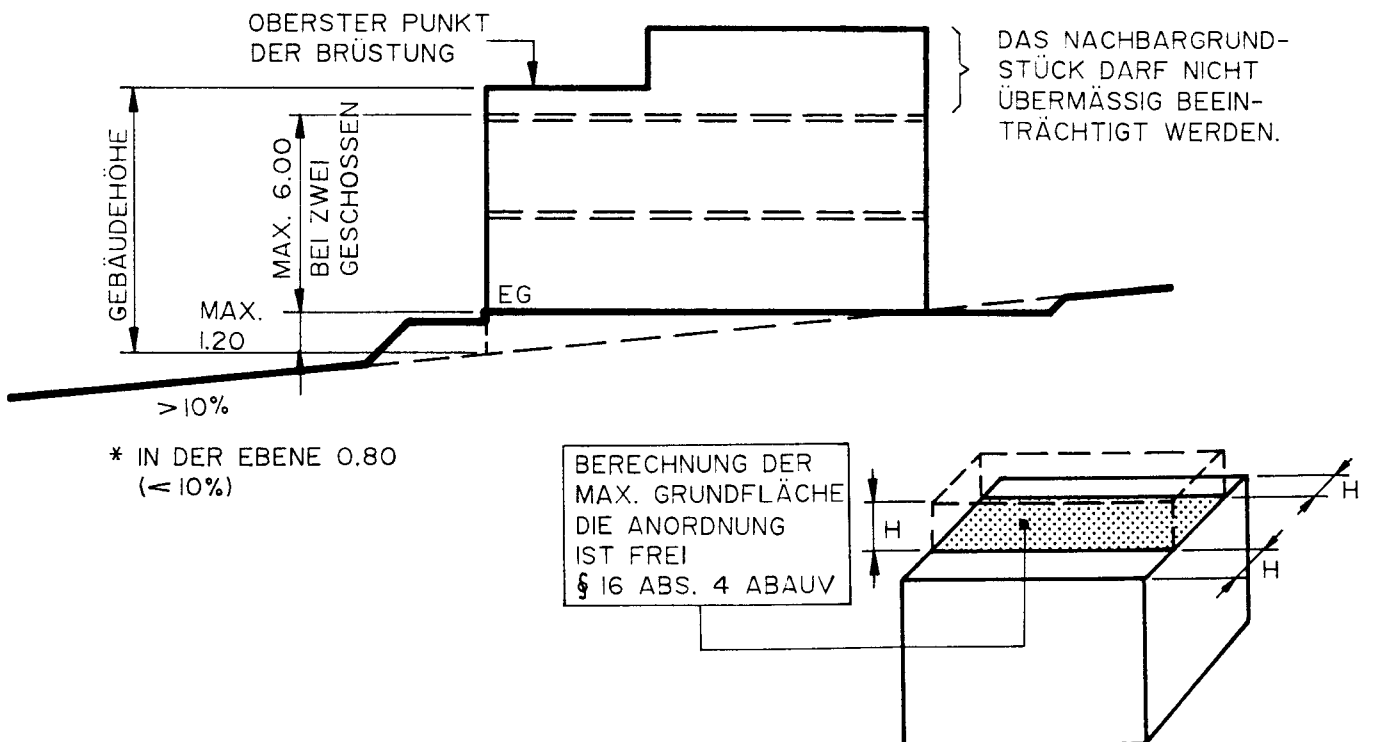
GEBÄUDEPROFIL GEMÄSS §§ 14 - 16 ABAUV

BEISPIEL: ZWEIFGESCHOSSIGE BAUTEN AM HANG
(MITTLERE NEIGUNG MEHR ALS 10%)

SCHRÄGDACH



FLACHDACH MIT ATTIKAGESCHOSS (§ 16 ABS.4 ABAUV)

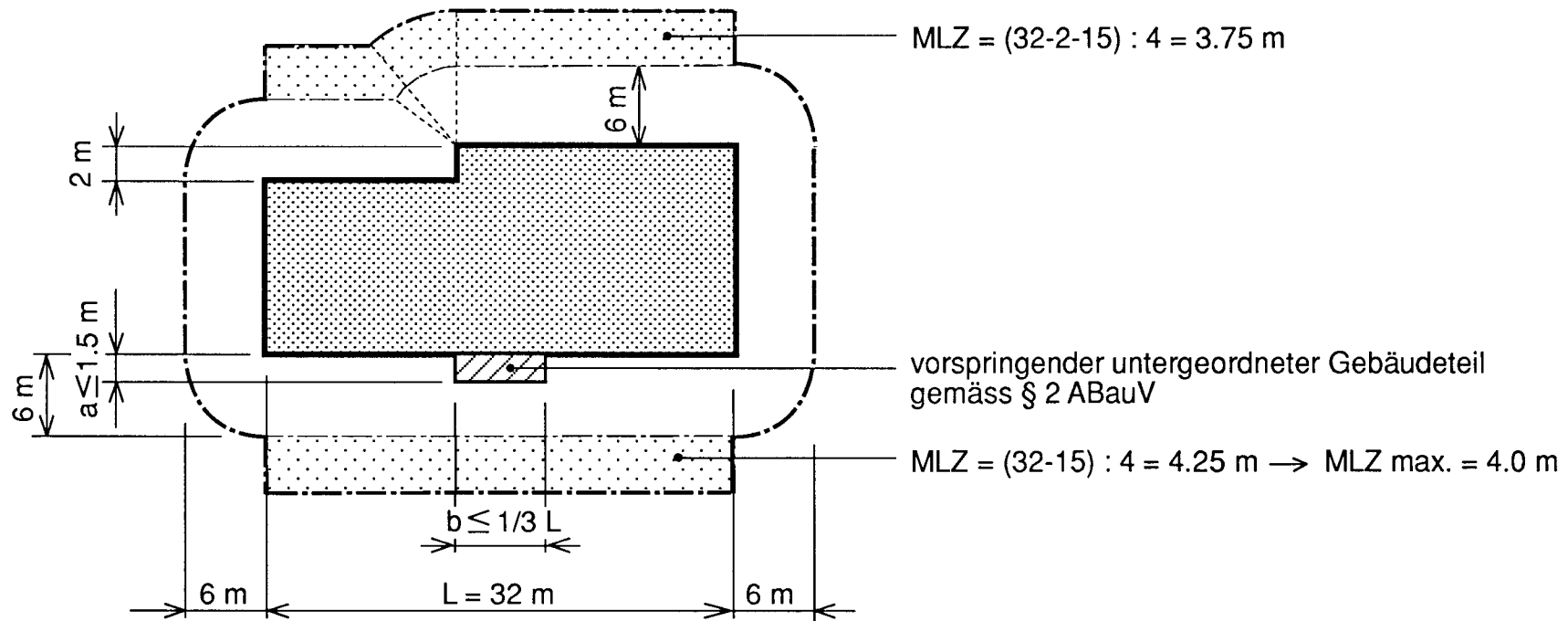


Anhang 2

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag (MLZ) Beispiel der Wohnzone 3

Grenzabstand bei dreigeschossigen Fassaden: 6.0 m

ab 15 m Gebäudelänge: MLZ = 1/4 der Mehrlänge, aber max. 4.0 m



Anhang 3 Übersicht der Bauzonenvorschriften

	Dorfkernzone	Wohnzone 3	Wohnzone 2	Wohn- und Gewerbezone 2	Gewerbezone	Zone für öffentl. Bauten/Anlagen	Zone für Freizeit und Sport
Art der Nutzung	Wohnbauten, Geschäfte, Läden, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe	Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, einzelne Räume für nicht störendes Gewerbe	Wohnbauten, einzelne Räume für nicht störendes Gewerbe	Wohnbauten, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe	mässig störendes Gewerbe	dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen	Freizeitanlagen wie BMX - Bahn etc.
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	III	III	II	III
Ausnützungsziffer					Massvorschriften vom Gemeinderat festgelegt Gegen Dorfkernezone Massvorschriften der Dorfkernezone	Gegen angrenzende Bauzonen Abstände gemäss Nachbarzone	Zulässig sind nur die betrieblich zulässigen Freianlagen und Kleinbauten
<ul style="list-style-type: none"> • Einzelbauweise Wohnen <u>Gewerbe</u> Total • Arealüberbauung 		0.60	0.45	0.45 <u>0.30</u> 0.50			
Vollgeschosszahl max.	2	3	2	2			
Gebäudehöhe max.	9.0 m	gemäss §§ 14 - 16 ABauV (siehe Anhang 1)			13.0m		
Firsthöhe max.	-	15.0 m	10.0 m Ebene 11.0 m Hang	10.0 m Ebene 11.0 m Hang			
Grenzabstand min. bis zweig. Fassaden dreig. Fassaden	4.0 m	4.0 m 6.0 m	4.0 m	4.0 m			
Mehrlängenzuschlag bei Fassaden über	Erhöhung um 1/4 der Mehrlänge, max. um 4.0 m						
	18.0 m	15.0 m	12.0 m	12.0 m			