

## Inhaltsverzeichnis

|  |          |
|--|----------|
| <b>I. Zonen und Zonenplan</b>                              | <b>3</b> |
| Artikel 1    Zonen   | 3        |
| Artikel 2    Zonenplan                                     | 3        |
| <b>II. Bestimmungen für die Bauzonen</b>                   | <b>4</b> |
| <b>A. Kernzonen</b>  | <b>4</b> |
| <b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>                          | <b>4</b> |
| Artikel 3    Nutzweise                                     | 4        |
| Artikel 4    Grundmasse                                    | 4        |
| Artikel 5    Um- und Ersatzbauten in der Kernzone I        | 5        |
| Artikel 6    Neubauten in Kernzonen I + II                 | 5        |
| Artikel 7    Dachgestaltung                                | 6        |
| <b>2. Besondere Bestimmungen</b>                           | <b>7</b> |
| Artikel 8    Abbrüche                                      | 7        |
| Artikel 9    Sonnenenergie                                 | 7        |
| Artikel 10   Antennen                                      | 7        |
| <b>B. Wohnzonen</b>  | <b>7</b> |
| <b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>                          | <b>7</b> |
| Artikel 11   Nutzweise                                     | 7        |
| Artikel 12   Grundmasse                                    | 8        |
| Artikel 13   Mehrlängenzuschlag                            | 8        |
| Artikel 14   Dachgestaltung                                | 8        |
| <b>2. Besondere Bestimmungen</b>                           | <b>9</b> |
| Artikel 15   Regelbauweise - Zone W 1/20 und - Zone W 2/30 | 9        |
| Artikel 16   Regelbauweise - Zone W 2/40 und - Zone W 3/60 | 9        |

|   |    |
|---|----|
| <b>C. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b> | 10 |
| Artikel 17 Gestaltungsplanpflicht Grundmasse      | 10 |
| <b>III. Weitere materielle Bestimmungen</b>       | 10 |
| Artikel 18 Grosser Grundabstand                   | 10 |
| Artikel 19 Abstand gegenüber Nichtbauzonen        | 10 |
| Artikel 20 Besondere Gebäude                      | 10 |
| Artikel 21 Reklamen                               | 11 |
| Artikel 22 Fahrzeugabstellplätze                  | 11 |
| Artikel 23 Arealüberbauungen                      | 11 |
| <b>IV. Schlussbestimmungen</b>                    | 12 |
| Artikel 24 Inkrafttreten                          | 12 |
| <b>Anhang</b>                                     | 13 |

Die Gemeinde Brütten erlässt, gestützt auf § 45 des am 1. September 1991 revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## I. Zonen und Zonenplan

### Artikel 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

#### 1. Bauzonen

##### a) Kernzonen

|   |      |
|---|------|
| Kernzone I<br>(Erhaltung des bestehenden Ortsbildes)  | K I  |
| Kernzone II<br>(Anpassung an das bestehende Ortsbild) | K II |

##### b) Wohnzonen

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| eingeschossige Wohnzone  | W 1/20 |
| zweigeschossige Wohnzone | W 2/30 |
| zweigeschossige Wohnzone | W 2/40 |
| dreigeschossige Wohnzone | W 3/60 |

##### c) Zone für öffentliche Bauten

ö B

#### 2. Weitere Zonen

|               |   |
|---------------|---|
| Freihaltezone | F |
|---------------|---|

### Artikel 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 oder der entsprechende, genehmigte Gestaltungsplan massgebend. Ein in kleinerem Massstab

erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

## II. Bestimmungen für die Bauzonen

### A. Kernzonen

#### 1. Allgemeine Bestimmungen

##### Artikel 3 Nutzweise

In der Kernzone sind Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

##### Artikel 4 Grundmasse

1. Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

|   |        |     |      |
|---|--------|-----|------|
| - Ausnützungsziffer                                     |        | K I | K II |
| • für Um- und Ersatzbauten                              | max. % | -   | 40   |
| • für Neubauten   | max. % | 50  | 40   |
| • Zuschlag für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile | max.   | -   | 1/4  |
| - Kleiner Grenzabstand                                  | min. m | 3.5 | 5.0  |
| - Grosser Grenzabstand                                  | min. m | 7.0 | 10.0 |
| - Vollgeschosse   | max.   | 2   | 2    |
| - Anrechenbare Dachgeschosse                            | max.   | 2   | 2    |
| - Anrechenbare Untergeschosse                           | max.   | 0   | 1    |
| - Gebäudelänge  | max. m | 40  | 40   |
| - Gebäudehöhe   | max. m | 7.5 | 7.5  |
| - Empfindlichkeitsstufen                                | E      | III | III  |

2. Das zweite Dachgeschoss darf zu Wohn- und Arbeitszwecken soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung unter Beachtung der Kernzonenbestimmungen mehrheitlich über die Giebelfassaden ermöglicht werden kann.
3. Der Zusammenbau mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

### **Artikel 5 Um- und Ersatzbauten in der Kernzone I**

1. In der Kernzone I dürfen bestehende Gebäude herkömmlicher Art im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut und ersetzt werden.
2. Abweichungen vom bisherigen Erscheinungsbild können, insbesondere im Zusammenhang mit einer geänderten Nutzweise, bewilligt werden, wenn die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus erhalten bleiben.
3. Untergeordnete Abweichungen von der bisherigen Lage des Gebäudes sowie vom bisherigen Gebäudeprofil können im Interesse der Wohnhygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt werden.

### **Artikel 6 Neubauten in Kernzonen I + II**

Neubauten in den Kernzonen I und II sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Gute Anpassung an die bestehende Umgebung, insbesondere durch Stellung und kubische Gestaltung der Baute;
- Sorgfältige architektonische Durchbildung des Baukörpers und der Fassade (Gliederung, Struktur, Anordnung und Proportionen der Öffnungen);
- ortstypische Dachgestaltung (Art und Neigung, Firstrichtung);
- Verwendung herkömmlich wirkender Materialien und Farben;
- Übernahme der herkömmlichen Umgebungsgestaltung, insbesondere betreffend Vorgärten, Vorplätze, Mauern und Höfe.

## **Artikel 7 Dachgestaltung**

1. Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 30° - 45° Teilung zulässig.
2. Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken. Liftaufbauten sind in der Kernzone I nicht gestattet.
3. Dachaufbauten zur Belüftung und Belichtung des ersten Dachgeschosses können in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen bewilligt werden, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und entsprechend gestaltet und verteilt sind. Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden:
  - a) Summe aller Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge (keine zusätzliche Längenbeschränkung).
  - b) Je Dachaufbauten max. 3 m<sup>2</sup> Frontfläche, Fronthöhe bei Schleppegauben max. 1.50 m, bei Giebellukarnen 2.00 m.
  - c) Die Frontseite der Dachaufbauten darf die Dachfläche max. 0.3 m durchstossen
4. In der Kernzone I sind Dächer mit Kreuzgiebeln nicht erlaubt.
5. Die Dächer von Hauptgebäuden, Schleppegauben und Giebellukarnen sind mit Ziegeln zu bedecken.
6. Die Dachgeschosse sind mehrheitlich über die Giebelseite zu belichten. Vereinzelte Dachflächenfenster mit einer Grösse von 0.7 m<sup>2</sup> gemessen an den Aussenmassen sind zulässig, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören.
7. In der Kernzone I sind Dacheinschnitte nicht gestattet.
8. In der Kernzone II sind Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie dürfen gesamthaft max. 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten und max. 3 m breit sein.

## **2. Besondere Bestimmungen**

### **Artikel 8 Abbrüche**

Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

### **Artikel 9 Sonnenenergie**

1. Die Anwendung von Materialien zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie ist für Fassaden und Dächer möglich.
2. Die Anlageteile und Materialien müssen in Art und Anordnung mit sich, dem Gebäude und der Umgebung ein harmonisches Ganzes bilden und auf die traditionelle Bauformen Rücksicht nehmen. Stark reflektierende oder grellfarbene Materialien sind nicht gestattet.
3. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und die Berücksichtigung von § 238 PBG.

### **Artikel 10 Antennen**

Antennen sind nur zulässig, sofern sie das Ortsbild nicht stören.

## **B. Wohnzonen**

### **1. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Artikel 11 Nutzweise**

1. In den Zonen W 1/20 und W 2/30 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 PBG zugelassen.
2. In den Zonen W 2/40 und W 3/60 ist nicht störendes Gewerbe zulässig, jedoch muss mindestens 1/3 der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen.

## Artikel 12 Grundmasse

Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

|                               |        | W1/<br>20 | W2/<br>30 | W2/<br>40 | W3/<br>60 |
|-------------------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| - Ausnutzungsziffer           | max. % | 20        | 30        | 40        | 60        |
| - Kleiner Grundabstand        | min. m | 3.5       | 3.5       | 4         | 4         |
| - Grosser Grundabstand        | min. m | 8         | 8         | 8         | 10        |
| - Vollgeschosse               | max.   | 1         | 2         | 2         | 3         |
| - anrechenbare Dachgeschosse  | max.   | 1         | 1         | 1         | 1         |
| - anrechenbare Untergeschosse | max.   | 1         | 1*        | 1*        | 1*        |
| - Gebäudelänge                | max. m | 25        | 25        | 40        | 40        |
| - Gebäudehöhe                 | max. m | 4         | 6.5       | 6.5       | 9.5       |
| - Firsthöhe                   | max. m | 3.5       | 3.5       | 3.5       | 4.0       |
| - Empfindlichkeitsstufen      | ES     | II        | II        | II        | II        |

\*Art. 12 Abs. 2 vorbehalten

2. Ein Untergeschoss im Sinne von § 276 PBG ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des gewachsenen Terrains innerhalb der Fassade eine Höhendifferenz von mindestens 1.5 m ergibt. Abgrabungen zur Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses sind bis max. 1.0 m erlaubt. Bergseitige Abgrabung sind nur bei Vollgeschossen gestatten. (Vgl. Skizze im Anhang)

## Artikel 13 Mehrlängenzuschlag

1. Gegenüber Fassaden, deren Länge 20 m überschreiten, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern.
2. Verringern sich durch Näherbaurechte die Gebäudeabstände unter 7 m, werden die für die Bestimmungen des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.

## Artikel 14 Dachgestaltung

1. Hauptgebäude sind mit Schrägdächern auszubilden. Freie Dachformen wie Tonnendächer und Mansardendächer sind nicht erlaubt. Für Hauptgebäude bis zu einer Gesamthöhe von 4 m und besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind auch Flachdächer zulässig.

2. Gebäude mit Flachdächern dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudehöhe erweitert oder umgebaut werden.
3. Dachaufbauten für die anrechenbaren Dachgeschosse sind zulässig, sofern sie einheitlich, ansprechend gestaltet und verteilt sind. Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden (vgl. Skizze im Anhang):
  - a) Insgesamte Breite der Aufbauten nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge, max. aber 8 m.
  - b) Schleppgauben max. 3 m<sup>2</sup> (Fronthöhe max. 1.2 m) Giebellukarnen max. 4 m<sup>2</sup> (Fronthöhe max. 2.5 m).
  - d) Die Frontseite der Dachaufbauten darf die Dachfläche max. 0.3 m durchstossen.
4. Dachflächenfenster sind bis zur ausreichenden Belichtung der anrechenbaren Dachgeschosse erlaubt. Die maximale Grösse darf 1.8 m<sup>2</sup>, gemessen an den Aussenmassen, nicht überschreiten.
5. Dacheinschnitte in anrechenbaren Dachgeschossen sind erlaubt. Sie dürfen gesamthaft max. 1/4 der Fassadenlänge nicht überschreiten und max. 3 m breit sein.

## 2. Besondere Bestimmungen

### **Artikel 15 Regelbauweise - Zone W 1/20 und - Zone W 2/30**

1. In der Zone W 1/20 und in der Zone W 2/30 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.
2. Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 1 PBG ist das Zusammenbauen an eine Grenze unter der Voraussetzung von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig.

### **Artikel 16 Regelbauweise - Zone W 2/40 und - Zone W 3/60**

In der Zone W2/40 und in der Zone W 3/60 ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an eine Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

## **C. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

### **Artikel 17 Gestaltungsplanpflicht Grundmasse**

1. Die Grundmasse und die weiteren notwendigen Festlegungen sind vor weiteren Bauvorhaben, unter Einbezug der bestehenden Bauten und Anlagen sowie unter Abstimmung auf die benachbarten Zonen, in einem Gestaltungsplan festzulegen.
2. Diese Pflicht gilt nicht für allfällige befristete Bauten.
3. Gegenüber benachbarten Grundstücken sind Grenzabstände und Mehr-längenzuschläge der entsprechenden Zonen einzuhalten.

## **III. Weitere materielle Bestimmungen**

### **Artikel 18 Grosser Grundabstand**

Der grosse Grundabstand ist für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtung orientierte Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen einzuhalten.

### **Artikel 19 Abstand gegenüber Nichtbauzonen**

Verläuft die Bauzonengrenze nicht entlang einer Grundstücksgrenze, haben Hauptgebäude gegenüber Nichtbauzonen einen Abstand von mindestens 5 m, besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

### **Artikel 20 Besondere Gebäude**

1. Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG werden bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet.
2. Unter Vorbehalt von § 270 Abs. 3 PBG haben besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.

## **Artikel 21    Reklamen**

Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.

## **Artikel 22    Fahrzeugabstellplätze**

1. Für Wohnbauten ist je ein Autoabstellplatz zu schaffen pro 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mindestens aber einer pro Wohnung. Restfläche bis 40 m<sup>2</sup> sind abzurunden.
2. In den anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes der Baudirektion.
3. Garagenvorplätze können als Abstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen.
4. Aus Gründen des Ortsbildschutzes (Umgebungsgestaltung) kann in der Kernzone die vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze unter Vorbehalt von § 243 PBG reduziert werden.
5. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 5 Abstellplätzen zusätzlich ein Abstellplatz als Besucherabstellplatz zu schaffen und zu markieren. Restanteile sind aufzurunden.
6. Das Platzwasser ist in der Regel örtlich versickern zu lassen.

## **Artikel 23    Arealüberbauungen**

1. In den Zonen K II, W 2/30 und W 2/40 sind Arealüberbauungen gestattet. Die massgebliche Grundfläche muss mindestens 2'000 m<sup>2</sup> umfassen.
2. Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um einen Zehntel erhöht werden.
3. Die zonengemässe Gebäudelänge darf nicht überschritten werden.

## **IV. Schlussbestimmungen**

### **Artikel 24 Inkrafttreten**

1. Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
2. Sie ersetzt die bisherige Bauordnung gemäss den Gemeindeversammlungsbeschlüssen vom 27. April 1984, 30. Mai 1986, 28. September 1987 und 19. März 1990 und 17. November 1992.
3. Die Grundeigentümerbauordnung Brüel (RRB Nr. 8284 vom 16. Oktober 1974 und Nr. 3536 vom 23. September 1981) gilt als privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG weiter.
4. Der private Gestaltungsplan "Harossen" genehmigt mit RRB Nr. 1663 vom 3. Juni 1992 und der private Gestaltungsplan "Harossen-Unterdorfstrasse" genehmigt mit RRB Nr. 1664 vom 3. Juni 1992, gelten als private Gestaltungspläne weiter. Sie dürfen soweit angepasst werden, als für die AZ-Berechnung die sofort in Kraft getretenen Bestimmungen über die Anrechnung der Mauerquerschnitte in Anwendung gebracht werden können. Weitere Änderungen, insbesondere in Höhe und Baubereichen, erfahren keine Anpassung.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 29. August 2009

### **Namens der Gemeindeversammlung**

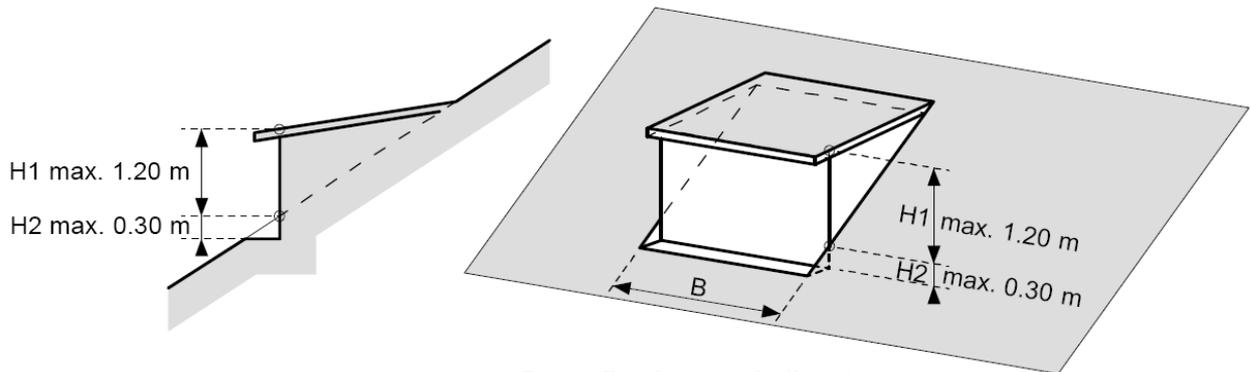
Der Präsident:                      Der Schreiber:

Martin Graf                          René Britschgi

Genehmigt von der Baudirektion am 20. Januar 2009 mit Beschluss Nr. 2.

## Anhang

### Skizze zu Art. 7 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 3



B = Breite nach lit. a)

H1 = Fronthöhe nach lit. b)

H2 = zulässiger Absatz nach lit. c)

Frontfläche = Fronthöhe H1 x Breite B

### Skizze zu Art. 12 Abs. 2

