

# Bau- und Nutzungsordnung

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel.....	1
1.2 Übergeordnetes Recht.....	1
<b>2 Raumplanung</b> .....	<b>1</b>
2.1 Weitere Planungsinstrumente .....	1
<b>3 Zonenvorschriften</b> .....	<b>2</b>
3.1 Bauzonen.....	2
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle.....	2
3.1.2 Dorfzone.....	2
3.1.3 Wohnzone .....	4
3.1.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	4
3.2 Landwirtschaftszonen .....	4
3.2.1 Landwirtschaftzone .....	4
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone .....	5
3.3 Schutzzonen .....	5
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland.....	5
3.3.2 Naturschutzzone Wald .....	6
3.4 Überlagerte Schutzzonen .....	7
3.4.1 Landschaftsschutzzone.....	7
3.5 Schutzobjekte .....	7
3.5.1 Naturobjekte.....	7
3.5.2 Geschützte Gebäude .....	9
3.5.3 Weitere Kulturobjekte .....	9
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG.....	9
3.6.1 Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau .....	9
<b>4 Definiton</b> .....	<b>10</b>
4.1 Ausnützung .....	10
4.1.1 Ausnützungsziffer.....	10
4.2 Abstände.....	10
4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland .....	10
4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände .....	10
4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	10
4.2.4 Strassenabstand .....	11
4.2.5 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken.....	11
4.3 Arealüberbauung .....	11
4.4 Gewerbe .....	12

4.5 Geschosse .....	12
4.5.1 Untergeschoss .....	12
<b>5 Bauvorschriften .....</b>	<b>12</b>
5.1 Erschliessung .....	12
5.1.1 Erschliessungsanlagen .....	12
5.1.2 Benützung von Privateigentum.....	13
5.2 Technische Bauvorschriften.....	13
5.2.1 Allgemeine Anforderungen.....	13
5.2.2 Energiesparmassnahmen .....	13
5.3 Wohnhygiene.....	14
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen.....	14
5.3.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume.....	14
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....	15
5.4 Ausstattung.....	15
5.4.1 Abstellplätze.....	15
5.4.2 Velos, Kinderwagen .....	15
5.4.3 Spielplätze.....	15
<b>6 Schutzvorschriften .....</b>	<b>16</b>
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz.....	16
6.1.1 Allgemeine Anforderungen.....	16
6.1.2 Dachgestaltung .....	16
6.1.3 Aussenraumgestaltung.....	17
6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung .....	17
6.2 Natur- und Landschaftsschutz .....	17
6.3 Umweltschutz .....	18
6.3.1 Einwirkungen.....	18
6.3.2 Lärmschutz.....	18
<b>7 Vollzug und Verfahren.....</b>	<b>18</b>
7.1 Zuständigkeit .....	18
7.2 Gebühren.....	19
7.3 Vollzugsrichtlinien .....	19
<b>8 Schluss- und Übergangsbestimmung.....</b>	<b>19</b>
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts.....	19

# 1 Geltungsbereich

## 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

### § 1

*Inhalt, Geltungsbereich*

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

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

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

## 1.2 Übergeordnetes Recht

### § 2

*Übergeordnetes Recht*

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

*Handbuch BNR*

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

# 2 Raumplanung

## 2.1 Weitere Planungsinstrumente

### § 3

*Weitere Planungsinstrumente*

<sup>2</sup>Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 4

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

Bauzonen		Vollge- Schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein                      gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
Dorfzone	D braun	2		7.50 m	12.50 m	4.00 m			§ 5
Wohnzone 2	E2 gelb	2	0.45	7.50 m	9.50 m	4.00 m	8.00 m		§ 6

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

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

<sup>3</sup>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die  
offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Dorf-  
zone D dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschoss-  
höhe von 4 m aufweisen.

##### 3.1.2 Dorfzone

§ 5

*Dorfzone* <sup>1</sup>Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung des typischen Charak-  
ters des Dorfkerns. Die baulichen Veränderungen haben dies zu  
berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 37 Abs. 1  
massgebend.

<sup>2</sup>Die Dorfzone ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (vergl.  
§ 25) sowie Landwirtschaft bestimmt.

*Baukubus* <sup>3</sup>Der Kubus hat sich in Stellung, Ausmass und Gestaltung der  
Baulichen Umgebung anzupassen.

*Dachgestaltung* <sup>4</sup>Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45°  
Betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zuge-  
lassen.

Auf Klein- und Anbauten sind andere Steildachformen und -neigungen gestattet. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, im übrigen gilt § 38.

<sup>5</sup>Dachaufbauten sind in § 38 geregelt, Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten – zugelassen sind einzelne Schleppegauben oder Giebellukarnen – sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, die sind um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss – senkrecht gemessen – mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.80 m<sup>2</sup> (Einbaugrösse) sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.

*Fassaden* <sup>6</sup>In der Regel sind nur hochformatige, durch Sprossen oder Kreuzstock Unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt.  
Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.

*Umgebung* <sup>7</sup>Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.

*Abweichungen* <sup>8</sup>Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs. 1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.

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

<sup>10</sup>Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts bewilligungspflichtig.

<sup>11</sup>Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

### 3.1.3 Wohnzone

#### § 6

Wohnzone

<sup>1</sup>Die Wohnzone E2 ist für Ein- bis Vierfamilienhäuser bestimmt.

<sup>2</sup>Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 45° betragen, ausgenommen Klein- und Anbauten.

### 3.1.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### § 7

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen

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

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

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

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### 3.2.1 Landwirtschaftszonen

#### § 8a

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche (Landwirtschaftszone 1) und gartenbauliche Produktion sowie die innere Aufstockung bestimmt.

<sup>2</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

#### § 8b

Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau (Landwirtschaftszone 2)

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

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

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftzone

#### § 9

*Bauten in der Landwirtschaftszone*

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

<sup>2</sup>Für 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 4 m.

<sup>3</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### 3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

#### § 10

*Naturschutzzonen Kulturland*

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

<sup>2</sup>Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel nicht gestattet.

Die darauf ausgerichteten Nutzungbestimmungen werden in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 46 festgelegt, vorbehalten die privatrechtlichen Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter.

<sup>3</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
<b>Magerwiese</b> - Schemel Ost, Mitte, West - Rüti Ost, West - Steinhübeli Ost, Mitte, West - Grindelbach Ost, West - Geisshalden - Steinhübel Ost, West - Niedermatt - Kripf - Langacher	gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung

### 3.3.2 Naturschutzzone Wald

§ 11

*Naturschutzzone Wald*

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

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

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 46 festgelegt.

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

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Besondere Waldgebiete W	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
Föhrenwälder WF	Orchideenreicher Föhrenwald	- periodische Mahd offener Teilflächen - bereichernde Strukturen und Totholz belassen
Reservat WR	Naturwaldreservat	- Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestandes
Naturschutzzone (olivgrün)	Erhalt des Waldweihers Grindelbach und seiner Umgebung	- Keine Veränderungen ausser dem erforderlichen Unterhalt

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### 3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 12

*Landschaftsschutzzone*

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

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 8 Abs. 1.

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

## 3.5 Schutzobjekte

### 3.4.2 Naturobjekte

§ 13

*Naturobjekte*

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

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

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Feldgehölze, Hecken	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> </ul>
Waldrand	generell	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Windschutz</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)</li> <li>- vorgelagerten Aufforstungen sind abgestuft anzulegen</li> <li>- extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern</li> </ul>
Hochstammobstbestand (Obstgärten)	Schraffierte Fläche (Info-Inhalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Landschaft mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- abgehende Bäume sollten wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzt werden</li> <li>- Neupflanzungen erwünscht</li> <li>- die Gemeinde unterstützt Ersatz- und Neupflanzungen</li> </ul>
Uferschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauzonenplan: hellgrüne Fläche</li> <li>- Kulturlandplan: Punktsignatur blau Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungskante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nährstoffeinschwämmung in Gewässer / Schutzzone / Schutzobjekte verhindern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig.</li> </ul>

Einzelbäume	Grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>- Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussicht freihalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</li> </ul>

### 3.5.2 Geschützte Gebäude

#### § 14

*Gebäude mit Substanzschutz*

<sup>1</sup>Die im Bauzonenplan rot umrandeten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Bei baulichen Veränderungen ist das Baudepartement / Abt. Hochbau – Ortsbildschutz beratend beizuziehen.

<sup>2</sup>Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

### 3.5.3 Weitere Kulturobjekte

#### § 15

*Kulturobjekte*

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

<sup>2</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten Feldbrunnen sind in ihrem Bestand zu erhalten.

## 3.5 Weitere Zonene gemäss Art. 18 RPG

### § 16

(siehe Kap. 3.2.1)

## 4 Definition

### 4.1 Ausnützung

#### 4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 17

*Zwischenklimazonen* Für nicht beheizbare Zwischenklimazonen (z.B Wintergärten) kann die Ausnützungsziffer um 10 % pro Wohneinheit erhöht werden.

### 4.2 Abstände

#### 4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 18

*Abstand gegenüber dem Kulturland* Am Rand des Baugebietes können Hochbauten –ausgenommen im Waldabstandsbereich- and die Bauzonengrenze gestellt werden.

#### 4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 19

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

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

#### 4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 20

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

#### 4.2.4 Strassenabstand

##### § 21

*Stützmauern* <sup>1</sup> Stützmauern bis zur Höhe von 1.50 m haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen.

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

#### 4.2.5 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

##### § 22

*Einfriedigung* <sup>1</sup> Einfriedigung dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

<sup>2</sup> Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

<sup>3</sup> Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 9 EG ZGB.

<sup>4</sup> Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, nicht jedoch zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

##### § 23

*Stützmauern* aufgehoben (es gilt § 19 ABauV)

#### 4.3 Arealüberbauung

##### § 24

*Zonenzulässigkeit* <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind nur in der Zone E2 zulässig. Die minimal notwendig Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) beträgt 2000 m<sup>2</sup> und die maximale Ausnutzungsziffer 0.45.

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

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

## 4.4 Gewerbe

### § 25

#### *Gewerbe*

<sup>1</sup> Als nicht störende 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.

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

## 4.5 Geschosse

### 4.5.1 Untergeschoss

#### § 26

#### *Untergeschoss*

Abgrabungen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen (§ 15 Abs. 1 ABauV). Bei Fassadenlängen unter 9 m ist für Hauseingänge oder Garagezufahrten eine Abgrabung von maximal 3 m gestattet.

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung

#### 5.1.1 Erschliessungsanlagen

#### § 27

#### *Ein- und Ausfahrten*

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

## 5.1.2 Benützung von Privateigentum

### § 28

#### *Benützung von Privateigentum*

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

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

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

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

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

#### § 29

#### *Allgemeine Anforderungen*

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

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

### 5.2.2 Energiesparmassnahmen

#### § 30

#### *Energiesparmassnahmen*

<sup>1</sup>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.

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

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

#### § 31

*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.

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen Nebenräume

#### § 32

<sup>1</sup>Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

*Fenstergrössen*

- Fensterfläche

1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet.

Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belüftet werden.

*Balkone*

<sup>3</sup>Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

*Gänge, Treppen*

<sup>4</sup>Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).

*Geländer, Brüstungen, Handläufe*

<sup>5</sup>Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

### 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

#### § 33

*Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

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

## 5.4 Ausstattung

### 5.4.1 Abstellplätze

§ 34

*Anordnung der  
Parkplätze*

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

<sup>2</sup>Der Garagenvorplatz muss, von der Strasse- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten.

### 5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 35

*Velos, Kinderwagen*

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

### 5.4.3 Spielplätze

§ 36

*Spielplätze*

Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen (Arealüberbauung 15 %), jedoch mindestens 100 m<sup>2</sup> pro Spielplatz.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz

#### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 37

*Ortsbildschutz*

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

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

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

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;
- c) 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.

<sup>3</sup>Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## 6.1.2 Dachgestaltung

§ 38

*Dachgestaltung*

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

<sup>2</sup>Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten und –einschnitte auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. In der Dorfzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 5 Abs. 4 und 5.

## 6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 39

*Aussenraumgestaltung*

<sup>1</sup>Das Terrain sollt nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

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

<sup>4</sup>Die Umgebungsarbeit bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 37 Abs. 3  
Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

## 6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

### § 40

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

## 6.2 Natur- und Landschaftsschutz

### § 41

Im Bereich von Böschungen, Weg- und Wiesenrändern, Hecken und dergl. ist die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie das Anbrennen nicht gestattet.

## 6.3 Umweltschutz

### 6.3.1 Einwirkungen

#### § 42

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

<sup>2</sup>Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch,

Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

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

## 6.3.2 Lärmschutz

§ 43

*Lärmschutz*

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

## 7 Vollzug und Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

§ 44

*Zuständigkeit*

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

### 7.2 Gebühren

§ 45

*Gebührenreglement*

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

### 7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 46

*Vollzugsrichtlinien*

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

## **8 Schluss- und Übergangsbestimmung**

### **8.1 Aufhebung bisherigen Rechts**

#### § 47

*Aufhebung bisherigen Rechts* Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 21. Nov. 1995 aufgehoben.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung vom 22.11.1996,  
vom Grossen Rat genehmigt am 17.06.1997.

Änderungen § 4, § 5, § 8, § 16, § 22, § 23, § 32 vom 15. November 2002

Es gilt die gedruckte Originalfassung, zu beziehen auf der Gemeindeverwaltung.