

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

<i>Inhalt</i>	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
<i>Geltungsbereich</i>	² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

<i>Eidgenössisches und kantonales Recht</i>	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
<i>Handbuch BNR</i>	² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Siedlungsentwicklung Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 5, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Erschliessungs- oder Gestaltungsplan Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Erschliessungsprogramm ¹Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm. Bei dessen Erstellung und bei der Bewilligung von Arealüberbauungen berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde (vgl. auch § 3).

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

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 6

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schos- se	max. Ge- bäude- länge	Aus- nutzung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
Kernzone	K braun	2 ev. 3 ⁴⁾	-	0.70 0.60 ¹⁾	8.00 m 10.00 m ⁵⁾	12.50 m 15.00 m ⁵⁾	4.00 m	6.00 m 8.00 m ⁵⁾	III	§ 7
Wohnzone 3	W3 rot	3	30.00 m	0.60	10.00 m	13.50 m	5.00 m	10.00 m	II	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	2	25.00 m	0.50	7.50 m	9.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 8
Wohnzone Hang ³⁾	WH gelb	2	20.00 m	0.40	7.50 m	9.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 8
Wohn- u. Gewerbe- zone 2	WG2 orange schraff.	2	30.00 m	0.60	8.00 m	11.00 m	4.00 m	8.00 m	III	§ 9
Gewerbe- zone	G violett	-	-	-	12.00 m	15.00 m	5.00 m ²⁾	-	III	§ 10
Zone für öffentl. B + A	Oe grau	o	-	-	o	o	o	o	II	§ 11

1) Ausnutzungsziffer für reine Wohnbauten

2) Am Zonenrand gegenüber Wohnzonen: 2/3 der Gebäudehöhe

3) Betr. Sandacker- und Panoramastrasse vgl. § 47

4) Bei guter Einpassung in das Ortsbild

5) Bei 3 Geschossen

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

³Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen K und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3.1.2 Kernzone

§ 7

<i>Nutzung</i>	¹ Die Kernzone K ist bestimmt für Wohnungen, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Läden, Gaststätten, Büros und andere geeignete, mässig störende Betriebe.
<i>Einpassung</i>	² Bauwerke und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten und harmonisch in das Gesamtbild einzufügen. Für die Beurteilungskriterien ist § 44 Abs.1 massgebend.
<i>Volumenschutz</i>	³ Bestehende, dorftypische Bauten dürfen unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus erneuert, aus- und umgebaut, abgebrochen und ersetzt werden.
<i>Dachgestaltung</i>	⁴ Bei Neubauten sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer symmetrischen Dachneigung zwischen 30° und 50° gestattet. Die Dächer müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialien der bestehenden Bebauung anpassen. Der Dachvorsprung hat an der Traufe mindestens 80 cm zu betragen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken. Die Lichtfläche von Dachflächenfenstern ist auf 0.70 m ² pro Fenster beschränkt. Für Klein- und Anbauten sind andere, den Hauptgebäuden angepasste Dachformen und -neigungen gestattet. Im übrigen gelten die Bestimmungen von § 45.

3.1.3 Wohnzonen

§ 8

<i>Nutzung</i>	¹ Die Wohnzonen W3, W2 und WH dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
<i>Wohnzone 3</i>	² Die W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 30°.
<i>Wohnzone 2</i>	³ Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die maximale Dachneigung beträgt 50°.
<i>Wohnzone Hang</i>	⁴ Die Wohnzone WH ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser mit maximal 3 Einheiten bestimmt. Der Einbau je einer Kleinwohnung (1 - 2 Zimmer) ist gestattet. Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 50° (bergseits 65°) erlaubt. Betreffend Panorama- und Sandackerstrasse vergleiche § 47.

3.1.4 Wohn- und Gewerbezone

§ 9

Nutzung

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft bestimmt.

Die maximale Dachneigung beträgt 50°.

3.1.5 Gewerbezone

§ 10

Nutzung

¹Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

*Umgebung,
Materialien*

²Die Umgebung ist nach Möglichkeit zu begrünen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

Zinsmatten

³Bauten und Anlagen in der Gewerbezone Zinsmatten haben auf das Dorfbild besonders Rücksicht zu nehmen.

3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 11

Nutzung

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

Baumasse, Abstände

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

Einpassung

³Die 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 Landwirtschaftszone

§ 12

<i>Nutzung</i>	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.
<i>Weitere Produktionsmethoden</i>	² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
<i>Ökologischer Ausgleich</i>	³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 13

<i>Grundsätze</i>	¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
<i>Baumasse, Abstände</i>	² 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, gegenüber Wohnzonen mindestens aber 4 m.
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 14

- Schutzziel* ¹Die Naturschutzzonen im Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- Untersagte Tätigkeiten* ²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Baumschulen, Weihnachtsbaumkulturen, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.
- Pflegemassnahmen* ³Die auf das Schutzziel ausgerichteten Pflegemassnahmen werden im Reglement zum Vollzug Naturschutz gemäss § 53 bzw. den privatrechtlichen Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter festgelegt.
- ⁴Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Trockenstandorte (Magerwiesen) (vergl. Auflistung im Anhang 4)	Braun umrahmt	Artenreiche Heuwiese	Heuwiese
Feuchtgebiete Birchweiher mit angrenzendem Hochstaudenried Rothübel / Wolfshüsli (ehemalige Grube)	grün	Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen	kein Schwimmen, Befahren, Fischen, Einfangen und Aussetzen von Tieren

3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

§ 15

- Schutzziel* ¹Die Naturschutzzonen im Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- Pflegemassnahmen* ²Soweit 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. Die darauf ausgerichteten Pflegemassnahmen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald im Reglement zum Vollzug Naturschutz gemäss § 53 festgelegt.

- Privatwald* ³Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.
- ⁴Die ausgeschiedenen Naturschutzzone Wald sind im Anhang 5 aufgelistet.

Bau- und Nutzungsordnung (Änderung)

3.3 Schutzzonen

3.3.3 Uferschutzzone im Baugebiet

§ 15 bis

- Schutzziel* ¹Die Uferschutzzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation. Bauten und Anlagen sind nur soweit erlaubt, als sie von ihrem Zweck her erforderlich sind.
- Unterhalt* ²Der Unterhalt obliegt den Eigentümern (§ 121 BauG). Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen der Böschung und das Durchforsten des Ufergehölzes sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Einrichten von Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere.
- Untersagte Tätigkeiten* ³In der Uferschutzzone sind Umbruch, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., Beweidung, jegliche Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen untersagt, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem Gewässerunterhalt dienen. Nicht zulässig sind insbesondere: Das Lagern von Material, Silageballen, Kompost und Abfällen aller Art, das Errichten von Holzlagern, das Errichten von Zäunen, Gartenanlagen und Erholungseinrichtungen.

Genehmigt durch den Regierungsrat am 2. März 2005

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Schützenswerter Dorfkern

§ 16

<i>Schutzziel</i>	¹ Der schützenswerte Dorfkern DK umfasst die historisch und ästhetisch bedeutsamen Teile der Kernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die den Charakter des schützenswerten Dorfkernes prägenden Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, der Strassenraum und die Vorplätze sind zu erhalten. Baumaterialien und Farbgestaltung sind der Umgebung anzupassen.
<i>Umgebung</i>	² 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. Zudem müssen die Baugesuchspläne auch die Nachbargebäude enthalten (Situation, Fassaden).
<i>Bestehende Gebäude</i>	³ Bestehende Gebäude sind womöglich zu erhalten. Eine Abbruchbewilligung darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Im übrigen gilt der Volumenschutz gemäss § 7 Abs. 3.
<i>Fachberatung, Richtlinien</i>	⁴ 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. Der Gemeinderat kann Richtlinien über die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung aufstellen.
<i>Beiträge</i>	⁵ Sind erhebliche Mehraufwendungen im öffentlichen Interesse notwendig, kann der Gemeinderat im Rahmen der kantonalen Richtlinien Beiträge an die Renovations- und Umbaukosten bewilligen.

3.4.2 Landschaftsschutzzone

§ 17

<i>Schutzziel</i>	¹ 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.
<i>Nutzung</i>	² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12 Abs. 1.
<i>Bauliche Massnahmen</i>	³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, der Bewirtschaftung dienende Fahrnisbauten 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

3.5.1 Naturobjekte

§ 18

<i>Schutzziel</i>	¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.
<i>Pufferstreifen</i>	² Entlang der Hecken und Waldränder gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Erstellung von Hochbauten sind nicht gestattet. ³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	Grün umrahmt	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Pufferstreifen von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Geschützter Waldrand	grün gilt i. Rahmen der waldbaulichen Planung auch für die übrigen Waldränder, soweit biologisch sinnvoll	<ul style="list-style-type: none"> - Windschutz - Artenreichtum - vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert erhalten (periodisch verjüngen) - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Pufferstreifen Breite 3m) vorlagern
Pufferstreifen	3 m breit, generell entlang Hecken und Waldrändern: Extensive Bewirtschaftung		<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Hochstammbaumbestand (Obstbäume, Nussbäume, Linden)	senkrecht schraffierte Fläche		<ul style="list-style-type: none"> - der Bestand mit Hochstammbäumen ist nach Möglichkeit zu erhalten - Neupflanzungen erwünscht - die Gemeinde unterstützt Ersatz- und Neupflanzungen
Uferschutzstreifen	generell - Uferschutzstreifen je 3 m ab Uferlinie (mittl. Sommerwasserstand) beidseits der Bäche	<ul style="list-style-type: none"> - Nährstoffeinschwemmung in Gewässer / Schutzobjekt verhindern 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Einzelbäume	hellgrüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Natur-element - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Findlinge, Erratiker	Rotes Kreuz im Quadrat	<ul style="list-style-type: none"> - geologisches Objekt 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 19

<i>Gebäude mit Substanzschutz</i>	¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang 3.1) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem 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.
<i>Gebäude mit Volumenschutz</i>	² Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang 3.2) sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.
<i>Nutzung</i>	³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.
<i>Beratung</i>	⁴ Der Gemeinderat und die kantonalen Fachstellen gewährleisten eine unentgeltliche fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.
<i>Beiträge</i>	⁵ Es gelten die Bestimmungen von § 16 Abs. 5.

3.5.3 Weitere Kulturobjekte

§ 20

<i>Schutzziel</i>	Die im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (vgl. Anhang 6) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.
-------------------	---

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau

§ 21

<i>Nutzung</i>	¹ Die Spezialzone Gärtnerei ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus bestimmt.
<i>Bauliche Massnahmen</i>	² Bauten 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.

3.6.2 Weilerzonen Igelweid und Rüti

§ 22

<i>Erhaltungs- und Entwicklungsziel</i>	<p>¹Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Igelweid und Rüti unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters dieser Kleinsiedlungen. Soweit nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p>
<i>Nutzung</i>	<p>²Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p>
<i>Substanzschutz</i>	<p>³Violett bezeichnete Bauten sind in Ihrer Substanz geschützt (vgl. Anhang 3.1). Es gelten die Bestimmungen von § 19. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.</p>
<i>Volumenschutz</i>	<p>⁴Die blau bezeichneten Gebäude sind in ihrem Volumen geschützt (vgl. Anhang 3.2). Zusätzlich zu den in Abs. 8 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.</p>
<i>Ortsbildschutz</i>	<p>⁵In den Weilerzonen hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen. Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für den schützenswerten Dorfkern (§ 16). Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw.) sind zugelassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen von § 45.</p>
<i>Bauvorschriften</i>	<p>⁶Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.</p>
<i>Gestaltungsplan</i>	<p>⁷Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften von Abs. 2 bis 5 unterstellen, sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.</p>

Abwassertechnische Erschliessung ⁸Nutzungsänderungen und bauliche Massnahmen können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung gemäss dem kommunalen Sanierungsplan vorhanden ist.

Baubewilligung ⁹Baubewilligungen bedürfen der vorgängigen Zustimmung des Baudepartementes.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 23

Wintergärten Für nicht heizbare Wintergärten kann die Ausnützungsziffer um 20 %, jedoch höchstens um 30 m², jeweils pro Wohneinheit, erhöht werden.

4.2 Abstände

4.2.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 24

Grenz- und Gebäudeabstand ¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Mehrfamilienhäuser ²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände möglich.

4.2.2 Erhöhung der Grenzabstände

§ 25

Mehrlängenzuschlag ¹Wird die Fassadenlänge von 15 m überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um $\frac{1}{4}$ der Mehrlängen, jedoch höchstens um 4 m.

²Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Rückversetzung verringert werden.

4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 26

Reduktion des Gebäudeabstandes

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 Grenzabstand für Erdregister

§ 27

Erdregister von Wärmepumpen

Erdregister von Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2.00 m einhalten.

4.2.5 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 28

Einfriedigungen

¹Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

²Entlang der Baugebietsgrenzen müssen Einfriedigungen einen Grenzabstand von mindestens 60 cm einhalten.

³Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

§ 29

Stützmauern

Stützmauern bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen im Baugebiet an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen. (Vgl. Anhang 2)

4.2.6 Strassenabstand

§ 30

Stützmauern

¹Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1.80 m zugelassen; sie haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt. Entlang von Gehwegen können Stützmauern an die Grenze gesetzt werden. (Vgl. Anhang 2)

Böschungen ²Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

Klein- und Anbauten ³Für Klein- und Anbauten gilt gegenüber Fusswegen ein Abstand von 2.00 m.

4.3 Arealüberbauung

§ 31

Zonenzulässigkeit ¹Arealüberbauungen sind in der Kernzone, in der Wohn- und Gewerbezone und in den Wohnzonen zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnützungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	K	W3	W2, WH, WG2
Minimale NBF (Richtwert)	2000 m ²	3000 m ²	3000 m ²
Zuschlag zur zonengemässen Ausnützung gemäss § 6	0.10	0.20	0.10

Zonencharakter, Geschosszahl ²Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

4.4 Gewerbe

§ 32

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

Mässig störende Gewerbe ²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.5 Geschosse

§ 33

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

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Benennung von Strassen

§ 34

Zuständigkeit

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

5.1.2 Benützung von Privateigentum

§ 35

Grenzbaurecht

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

Rücksichtnahme

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 36

Regeln der Baukunst

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

Begutachtung

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 37

*Abstände,
Ausnützung*

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

§ 38

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

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 39

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

<i>Raummasse</i>	Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
	<ul style="list-style-type: none"> • Raumhöhe <ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschoss - Dachgeschoss 	mind. 2.30 m mind. 2.20 m auf mind. 50 % der gemäss § 9 Abs. 2 ABauV anrechenbaren Fläche
<i>Fenstergrössen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Fensterfläche 	1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden
<i>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Abstellraum <ul style="list-style-type: none"> - pro Wohnung • Keller <ul style="list-style-type: none"> - für eine 1-Zimmer-Wohnung - für jedes weitere Zimmer 	mindestens 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Ge- schoss wie die Wohnung) mindestens 4 m ² 1 m ² zusätzlich
<i>Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</i>	² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	
<i>Balkone</i>	³ Die Mindesttiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen. Die Mindestfläche für 3- und 4- Zimmerwohnungen beträgt 4.5 m ² , für grössere Wohnungen 6.0 m ² .	
<i>Gänge, Treppen</i>	⁴ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.00 m.	
<i>Schützenswerter Dorfkern</i>	⁵ Im schützenswerten Dorfkern kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.	

Geländer, Brüstungen, Handläufe ⁶Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 40

Voraussetzungen für den Bezug 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

§ 41

Anordnung ¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Garagenvorplatz ²Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In der Kernzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fliesen.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 42

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

Abstellplätze ²Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dgl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

5.4.3 Spielplätze und Kompostierplätze bei Mehrfamilienhäusern

§ 43

Spielplätze ¹Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

Kompostierplätze ²Es sind genügend Kompostierplätze an geeigneter Stelle bereitzustellen, ohne dass die Nachbarschaft dadurch beeinträchtigt wird.

6 **Schutzvorschriften**

6.1 **Ortsbild- und Denkmalschutz**

6.1.1 **Allgemeine Anforderungen**

§ 44

Kriterien ¹Der 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

Baubewilligungsverfahren 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 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.

Bauten am Rand des Baugebietes ³Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 45

- Sorgfaltspflicht* ¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
- Dachdurchbrüche* ²In der Kern- und in der Weilerzone gelten folgende Bestimmungen (vgl. Anhang 1):
Dachdurchbrüche dürfen nicht näher als 1.00 m an eine First- oder Trauflinie heranreichen (in der Dachneigung gemessen), ausgenommen sind Firstoberlichter. Der seitliche Gratabstand (Giebel-fassade) muss mindestens 1.50 m betragen.
Lukarnen - zugelassen sind Giebel- und Walmlukarnen - dürfen nicht breiter als 1.80 m sein; zwischen den einzelnen Lukarnen ist ein Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.
Die Dachneigung von Schleppegauben darf höchstens 20° geringer sein als die Neigung des Hauptdaches.
- Sonnenkollektoren* ³In der Kern- und in der Weilerzone ist der Einbau von Sonnenflachkollektoren vom Gemeinderat von Fall zu Fall zu prüfen.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 46

- Grundsätze* ¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
Aufschüttungen über das gewachsene Terrain von mehr als 1.50 m sind nicht gestattet.
- Terrainsicherung* 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.
³Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.
- Baubewilligung* ⁴Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.
Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 44 Abs. 3.
- Fertigstellung* ⁵Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind innert 2 Jahren nach Bauvollendung fertigzustellen.

6.1.4 Gestaltungsvorschriften Sandacker- und Panoramastrasse

§ 47

<i>Landschaftsschutz</i>	¹ Im Gebiet entlang der Sandacker- und der Panoramastrasse sind aus Gründen des Landschaftsschutzes in einem 30 m breiten Streifen parallel zum oberen Zonenrand nur eingeschossige Einfamilienhäuser mit max. 20° - 25° Dachneigung gestattet. Farbe der Dacheindeckung: Braun bis dunkelrot. Entlang der Panoramastrasse ist die Firstrichtung parallel zum Hang anzuordnen. Auf der Westseite sind Giebelkonstruktionen, Dachaufbauten und -einschnitte nicht erlaubt.
<i>Strassenabstand</i>	² Gegenüber der Sandackerstrasse gilt ein Strassenabstand von 10 m, gegenüber der Panoramastrasse ein solcher von 5 m. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 48

<i>Antennen</i>	In der Kern- und in der Weilerzone sind alle Aussenantennen und Parabolspiegel bewilligungspflichtig.
-----------------	---

§ 49

<i>Ruinen, Baulücken</i>	Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.
--------------------------	---

6.2 Umweltschutz

§ 50

<i>Einwirkungen</i>	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.
<i>Verbote</i>	² 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.
<i>Massnahmen</i>	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.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 51

Gemeinderat ¹Der Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung ist Sache des Gemeinderates.

Kommissionen, Fachleute ²Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.

7.2 Gebühren

§ 52

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

§ 53

Reglement Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und -objekte.

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 54

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

- a) der Zonenplan vom 26.11.85 / 28.06.88
- b) die Bauordnung vom 26.11.85 / 10.01.95
- c) die Nutzungsordnung vom 12.09.95

