



# BAU- UND ZONENREGLEMENT

ALTBÜRON

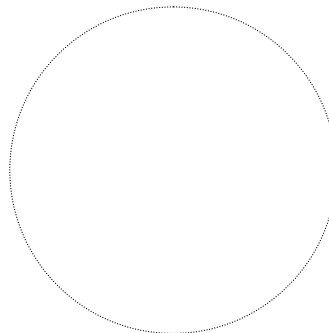
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. Mai 2006

Der Gemeindepräsident

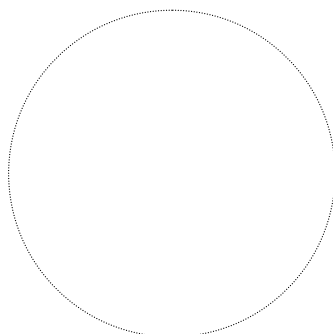
Der Gemeindeschreiber

Oswin Bättig

Peter Suppiger



Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im  
Regierungsratsentscheid Nr. 1014 vom 19. Sept. 2006



Datum:

Unterschrift



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsvorschriften</b> .....	<b>1</b>
I. Allgemeine Bestimmungen .....	1
Art. 1 Zweck .....	1
II. Richtplanung .....	1
Art. 2 Kommunale Richtpläne .....	2
Art. 3 Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan Richtpläne.....	2
III. Nutzungsplanung .....	2
<b>1. Gemeinsame Bestimmungen</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Bauziffern</b> .....	<b>2</b>
Art. 4 Berechnung der Ausnützungsziffer.....	2
<b>3. Baulinien</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Kantonaler Nutzungsplan</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b> .....	<b>3</b>
<b>a. Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>3</b>
Art. 5 Ausnahmegewilligung .....	3
Art. 6 Zoneneinteilung .....	4
Art. 7 Zonenplan.....	5
<b>b. Bauzonen</b> .....	<b>5</b>
Art. 8 Dorfzone .....	5
Art. 9 Ringzone .....	5
Art. 10 Dreigeschossige Wohnzone (W3) .....	6
Art. 11 Zweigeschossige Wohnzone A.....	6
Art. 12 Zweigeschossige Wohnzone B in empfindlicher Lage (W2B) .....	6
Art. 13 Wohnzone Blatte (WBL).....	7
Art. 14 Arbeitszone III (A III) .....	8
Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ).....	8
Art. 16 Zone für Sport und Freizeitanlagen (SFA) .....	9
Art. 17 Grünzone (GR) .....	9
<b>c. Nichtbauzonen</b> .....	<b>9</b>
Art. 18 Landwirtschaftszone (LZ).....	10
Art. 19 Übriges Gebiet (ÜG A, ÜG B, ÜG C).....	10
<b>d. Schutzzonen</b> .....	<b>10</b>
Art. 20 Ortsbildschutzzone (O) .....	10
Art. 21 11 .....	
Art. 22 Landschaftsschutzzone (LS) .....	12
Art. 23 Naturschutzzone (NS).....	12
Art. 24 Schutzzone für die Eisenbahnanlage (SE).....	14
Art. 25 Naturobjekte (NO).....	14
Art. 26 Kulturobjekte (KO) .....	14
<b>e. Ortsplanungsverfahren</b> .....	<b>15</b>
6. Bebauungsplan .....	16
Art. 27 Bebauungspläne .....	16
7. Gestaltungsplan .....	16
Art. 28 Gestaltungspläne .....	16
8. Planungszone .....	17
<b>B. Landumlegung und Grenzregulierung</b> .....	<b>17</b>

<b>C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge .....</b>	<b>17</b>
<b>D. Bauvorschriften .....</b>	<b>17</b>
I. Allgemeine Bestimmungen .....	17
Art. 29 Lärmempfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen.....	17
Art. 30 Lärmbelastete Gebiete .....	18
II. Erschliessung.....	18
Art. 31 Verkehrsflächen, Gestaltung .....	18
Art. 32 Abstellplätze für Personenwagen .....	18
Art. 33 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen.....	19
Art. 34 Abstellplätze für Kehrrichtbehälter .....	19
<b>III. Abstände.....</b>	<b>20</b>
Art. 35 Zusammenbau .....	20
Art. 36 Strassenabstände.....	20
Art. 37 Gewässerabstandsbereich .....	21
<b>IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe .....</b>	<b>21</b>
Art. 38 Gebäudelänge.....	21
Art. 39 Gebäudehöhe .....	21
Art. 40 Anrechenbarkeit des Dachgeschosses.....	22
<b>V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes .....</b>	<b>22</b>
Art. 41 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	22
Art. 42 Dachgestaltung .....	23
Art. 43 Antennenanlagen, Energiegewinnungsanlagen .....	23
Art. 44 Heckenschutz und -anpflanzungen.....	23
<b>VI. Sicherheit.....</b>	<b>24</b>
<b>VII. Schutz der Gesundheit .....</b>	<b>24</b>
a. Allgemeine Bestimmungen.....	24
b. Spielplätze und Freizeitanlage.....	24
Art. 45 Spiel- und Freizeitanlagen .....	25
c. Immissionsschutz .....	25
d. Bezug von Neubauten .....	25
<b>VIII. Energie.....</b>	<b>25</b>
<b>IX. Hochhäuser .....</b>	<b>25</b>
<b>X. Einkaufs- und Fachmarktzentren .....</b>	<b>25</b>
<b>XI. Camping.....</b>	<b>25</b>
<b>XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen .....</b>	<b>26</b>
<b>E. Baubewilligung und Baukontrolle .....</b>	<b>26</b>
Art. 46 Baugespann .....	26
<b>F. Rechtsschutz.....</b>	<b>27</b>

<b>G. Aufsicht, Vollzug, Strafen .....</b>	<b>27</b>
Art. 47    Zuständige Behörde, Gutachten.....	27
Art. 48    Gebühren.....	27
Art. 49    Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten .....	28
Art. 50    Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte.....	28
<b>H. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>28</b>
Art. 51    Inkrafttreten .....	29
<b>Anhang 1:    Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke .....</b>	<b>30</b>
<b>Anhang 2:    Nutzungen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen .....</b>	<b>30</b>
<b>Anhang 3:    Nutzung in der Grünzone.....</b>	<b>30</b>
<b>Anhang 4:    Archäologische Schutzzonen.....</b>	<b>30</b>
<b>Anhang 5:    Naturschutzzonen .....</b>	<b>31</b>
<b>Anhang 6:    Naturobjekte .....</b>	<b>32</b>
<b>Anhang 7:    Inventar der Kulturobjekte .....</b>	<b>35</b>
<b>Anhang 8:    Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.....</b>	<b>36</b>
<b>Auszug aus dem übergeordneten Recht.....</b>	<b>37</b>

### **Abkürzungen**

BZR = Bau- und Zonenreglement

LSV = Lärmschutz-Verordnung

NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz

PBG = Planungs- und Baugesetz

PBV = Planungs- und Bauverordnung

USG = Umweltschutzgesetz



Die Einwohnergemeinde Albüron erlässt gestützt auf die §§ 17 Abs. 2 und 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes

# BAU- UND ZONENREGLEMENT

## A. Planungsvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§1	Träger der Planung
§2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
§3	Zuweisung der Aufgaben
§4	Fachkommission
§6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

### Art. 1

Zweck

- 1 Zweck des Bau- und Zonenreglements sind eine haushälterisch Nutzung des Bodens, der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, insbesondere der räumlichen Interessen der Landwirtschaft, die Schaffung geordneter, wohnlicher Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.
- 2 Es regelt die Art und Weise der Überbauung und schafft die Voraussetzung für die Einfügung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Es stellt sicher, dass Bauten und Anlagen den Anforderungen des Umweltschutzes genügen.

### II. Richtplanung

Hinweis auf PBG:

§7	Kantonaler Richtplan
§8	Regionale Richtpläne
§9	Kommunale Richtpläne
§10	Inhalt der Richtpläne
§11	Verbindlichkeit der Richtpläne
§12	Vorprüfung der Richtpläne
§13	Verfahren für die Richtpläne
§14	Anpassung der Richtpläne

**Art. 2**

Kommunale Richtpläne

Der Gemeinderat erlässt im Sinne von § 9 PBG kommunale Richtpläne (Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG, Verkehrsrichtplan). Diese sind für die Behörden verbindlich.

**Art. 3**

Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen sowie für die Erhaltung und Schaffung von Fusswegverbindungen ist der kommunale Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan massgebend.

**III. Nutzungsplanung****1. Gemeinsame Bestimmungen**

Hinweis auf PBG:

§15	Nutzungspläne
§16	Bau- u. Nutzungsvorschriften
§17	Zuständigkeit
§18	Anordnungen des Regierungsrates
§19	Vorprüfung
§20	Genehmigungspflicht
§21	Veröffentlichung
§22	Anpassung

**2. Bauziffern**

Hinweis auf PBG:

§23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
§24	Ausnutzungsziffer
§25	Überbauungsziffer
§26	Baumassenziffer
§27	Grünflächenziffer
§28	Versiegelungsanteil
§29	Berechnungsweise

**Art. 4**

Berechnung der Ausnutzungsziffer

Im Sinne von § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV für alle Zonen 1,0.



### 3. Baulinien

Hinweis auf PBG:

§30	Zweck und Wirkung
§31	Verfahren
§32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

### 4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG:

§33a	Zweck, Voraussetzungen
§33b	Verfahren

### 5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

#### a. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§34	Regelungspflicht der Gemeinden
§35	Zonenplan
§36	Bau- und Zonenreglement
§37	Ausnahmen
§38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
§40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
§41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§42	Erschliessung durch die Gemeinde
§43	Etappierung der Bauzonen

### Art. 5

Ausnahmebewilligung

- 1 In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
  - a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,
  - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten,
  - c) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.
  - d) für landwirtschaftliche Bauten in der Dorfzone
  - e) bei Vorliegen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes.
- 2 Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden, als befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

- 3 Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen lassen.

#### **Art. 6**

#### Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

##### 1 Bauzonen:

- D Dorfzone
- R Ringzone
- W3 dreigeschossige Wohnzone
- W2A zweigeschossige Wohnzone A
- W2B zweigeschossige Wohnzone B in empfindlicher Lage
- WBL Wohnzone Blatten
- A III Arbeitszone III
- ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
- SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- GR Grünzone

##### 2 Nichtbauzonen:

- LW Landwirtschaftszone
- ÜG A Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1a PBG
- ÜG B Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1b PBG
- ÜG C Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1c PBG  
(Schutzverordnung Wässermatten)

##### 3 Schutzzonen

- O Ortsbildschutzzone (überlagert)
- LS Landschaftsschutzzone (überlagert)
- NS Naturschutzzone
- AS Archäologische Schutzzone (überlagert)
- SE Schutzzone für die Eisenbahnanlagen (überlagert)

##### 4 Schutzobjekte:

- NO Naturobjekte
- KO Kulturobjekte

**Art. 7**

## Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen sind die Zonenpläne Siedlungsgebiet (1:2'000) und Landschaft (1:5'000) massgebend. Sie sind Bestandteil dieses Reglements und können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die verkleinerten Zonenpläne dienen der ungefähren Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

## b. Bauzonen

## Hinweis auf PBG:

§44	Kern- und Dorfzone
§45	Wohnzone
§46	Arbeitszone
§47	Weilerzone
§48	Zone für öffentliche Zwecke
§49	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
§50	Grünzone
§51	Deponiezone, Abbauzone

**Art. 8**

## Dorfzone (D)

- 1 Zweck: Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und qualitätsvolle Gestaltung eines dörflichen Zentrums unter Berücksichtigung der räumlichen und baulichen Eigenarten des gewachsenen Ortskerns.
- 2 Nutzung: Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störendes Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, keine offenen Lagerplätze.
- 3 Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss eine Kniestockhöhe von höchstens 1.70 m aufweisen darf.
- 4 Ausnutzungsziffer: höchstens 0.60, vorbehalten bleibt die Regelung für die Kernbereiche im Sinne von Art. 20 BZR.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 9**

## Ringzone (R)

- 1 Zweck: Die Ringzone bezweckt die Erhaltung und qualitätsvolle Gestaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten des Ringes um den Kapellenhügel.
- 2 Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung von Wohnbauten nicht wesentlich abweichen; keine offenen Lagerplätze

- 3 Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss eine Kniestockhöhe von höchstens 1.70 m aufweisen darf.
- 4 Ausnützungsziffer: höchstens 0.45, vorbehalten bleibt die Regelung für die Kernbereiche im Sinne von Art. 20 BZR.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: II, in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten III.

#### **Art. 10**

Dreigeschossige  
Wohnzone (W3)

- 1 Nutzung: Wohnbauten; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung von Wohnbauten nicht wesentlich abweichen; keine offenen Lagerplätze.
- 2 Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse. Im Dachgeschoss über dem dritten Vollgeschoss darf die Kniestockhöhe höchstens 0.90 m betragen.
- 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.55
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

#### **Art. 11**

Zweigeschossige  
Wohnzone A (W2A)

- 1 Nutzung: Wohnbauten; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung von Wohnbauten nicht wesentlich abweichen; keine offenen Lagerplätze.
- 2 Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse. Im Dachgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss darf die Kniestockhöhe höchstens 1.20 m betragen.
- 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.40
- 4 Gebäudelänge: Höchstens 25.00 m.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

#### **Art. 12**

Zweigeschossige  
Wohnzone B in empfindlicher Lage (W2B)

- 1 Nutzung: Wohnbauten. nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung von Wohnbauten nicht wesentlich abweichen; keine offenen Lagerplätze.
- 2 Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse

- 3 Fassadenhöhe (gemäss §122 Abs.4 PBG): höchstens 8.0 m
- 4 Gebäudelänge: höchstens 25.00 Meter
- 5 Ausnützungsziffer: höchstens 0.35
- 6 Dachgestaltung: Die Dächer sind bezüglich Firstrichtung, Eindeckungsmaterial und Farbwahl sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Der Gemeinderat kann die Firstrichtung gebietsweise festlegen.
- 7 Fassadengestaltung: An den Fassaden sind grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien und Verkleidungen nicht zugelassen.
- 8 Lärmempfindlichkeitsstufe: II, in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten III.

### Art. 13

#### Wohnzone Blatte (WBL)

- 1 Zweck: Die Wohnzone Blatte bezweckt die Erhaltung der baulichen Substanz, wobei eine bessere Nutzung der bestehenden Gebäude gewährleistet werden soll. Die Anliegen des Landschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.
- 2 Nutzung: Wohnbauten; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung von Wohnbauten nicht wesentlich abweichen und keinen übermässigen Kundenverkehr verursachen; keine offenen Lagerplätze.
- 3 Geschosshöhe: höchstens 2 Vollgeschosse
- 4 Fassadenhöhe (gemäss §122 Abs.4 PBG): höchstens 7.70 Meter
- 5 : Die im Zonenplan eingetragenen Signaturen bezeichnen die ungefähre Lage von Hauptbauten und deren maximale Grundfläche in m<sup>2</sup> im Sinne von §18 PBV. Eingeschossige Anbauten im Sinn von §124 PBG sind zusätzlich gestattet, wenn sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 6 Gestaltung: Für die Dach- und Fassadengestaltung gelten die Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone B in empfindlicher Lage (Art. 12 BZR.)
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

**Art. 14**

Arbeitszone III  
(A III)

- 1 Nutzung: Die Arbeitszone III ist für höchstens mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- oder Industriebetriebe bestimmt. Personen- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten zulässig. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und nur kombiniert mit Betriebsbauten erstellt werden. Die Wohnfläche darf höchstens 30% der realisierten Gesamtnutzung betragen.
- 2 Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse
- 3 Firsthöhe im Sinne von §139 Abs. 4 PBG: höchstens 9.00 m.
- 4 Ausnützungsziffer und Gebäudelänge sowie einzelne, betriebsbedingte höhere Gebäudeteile legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.
- 5 Die Wohnnutzungen und die gewerblich genutzten Bauteile sind so anzuordnen, dass die Wohnungen bestmöglich vor Immissionen geschützt werden.
- 6 Eingliederung: Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept einzureichen, das eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze weitere Gestaltungsauflagen erlassen, um eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 15**

Zone für öffentliche  
Zwecke (ÖZ)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG.
- 2 Die Nutzweise des im Zonenplan bezeichneten Gebietes ist im Anhang dieses Reglements verbindlich festgelegt.
- 3 Abstände, Gebäudedimensionen, Gebäudegestaltung sowie Umgebungsgestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interesse und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

**Art. 16**

Zone für Sport und  
Freizeitanlagen  
(SFA)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 49 PBG.
- 2 Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang dieses Reglements verbindlich festgelegt.
- 3 Abstände, Gebäudedimensionen, Gebäudegestaltung sowie Umgebungsgestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interesse und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 17**

Grünzone (GR)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.
- 2 Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebiets, die von allen, dem Zonenzweck nicht entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten sind.
- 3 Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 3 dieses Reglements verbindlich festgelegt.
- 4 Bauliche Veränderungen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege erforderlich sind. Für die unmittelbar angrenzenden Wohnüberbauungen kann der Gemeinderat Freizeitanlagen, Begegnungsplätze, Spielplätze, Gartenanlagen gestatten. Vorbehalten bleibt die Bewilligung gemäss kantonaler Forstgesetzgebung, welche für solche Anlagen innerhalb des Waldabstandbereiches eingeholt werden muss.
- 5 Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Gemeinderat bei Bedarf Weisungen erlassen.
- 6 Bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen werden Bestand und angemessene Erweiterung sowie der Wiederaufbau im Sinne von § 178 PBG gewährleistet.
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

c. Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG:

§54	Landwirtschaftszone
§56	Übriges Gebiet
§57	Gefahrenzone
§58	Freihaltezone

**Art. 18**

- Landwirtschaftszone (LZ)
- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.
  - 2 Für die Zulässigkeit und die Bestandesgarantie von zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gelten die §§ 180 und 181 PBG.
  - 3 Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Standort, Situierung, Dimension, Gestaltung, Materialwahl, Farbe und Bepflanzung in die Landschaft und das Ortsbild einzugliedern.
  - 4 Obstgärten mit hochstämmigen Obstbäumen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Hochstammobstgärten sind fachgerecht zu pflegen; abgehende oder gefällte Bäume sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann für Massnahmen zur Pflege und Erhaltung der Obstgärten Beiträge entrichten.
  - 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 19**

- Übriges Gebiet (ÜG A, ÜG B, ÜG C)
- 1 Für das ÜG A gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1a PBG.
  - 2 Für das ÜG B gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1b PBG. Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind für eine später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen. Bis zu einer Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.
  - 3 Das Gebiet ÜG C (im Sinne von § 56 Abs. 1c PBG) umfasst die Wässermatten. Es gilt die kantonale Schutzverordnung „Wässermatten“.
  - 4 Grundsätzlich gilt die Empfindlichkeitsstufe III der LSV. Bei einer Einzonung erfolgt die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe aufgrund des Zonentyps.

## d. Schutzzonen

Hinweis auf PBG:

§60 Schutzzonen
-----------------

**Art. 20**

- Ortsbildschutzzone (O) (überlagert)
- 1 Zweck: Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten und die gestalterisch gute Einordnung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild des Dorfgebietes und des Ringes.



- 2 Die Ortsbildschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 3 Gestaltung: Für bauliche Veränderungen sind architektonisch qualitätsvolle Lösungen zu verwirklichen. Ortsbildgerechte Altbauten sind in ihren baulichen Eigenarten zu erhalten und zumindest an der baulichen Aussengestaltung fach- und stilgerecht zu restaurieren. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit sind störende Bauteile zu sanieren. Ersatz- oder Neubauten sind entweder in einer qualitätsvollen Verbindung von Eigenarten des Ortes und des Ortsbildes mit zeitgenössischer architektonischer Gestaltung zu erstellen oder als ortsbildgerechte Altbauten zu rekonstruieren.
- 4 Kulturobjekte: Die im Zonenplan als Kulturobjekte bezeichneten Bauten oder Gebäudeteile sind in Stellung, Grösse und äusserer Erscheinung zu erhalten. Für Um- und allfällige Ersatzbauten sind Lage, Stellung und äussere Gestaltung massgebend.  
Für angebaute, nicht als Kulturobjekte bezeichnete Gebäudeteile gelten die Gestaltungsbestimmungen gemäss Abs. 3. Das Gebäudevolumen darf in der Regel nicht vergrössert werden.
- 5 Kernbereiche: Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Kernbereiche darf das vorhandene Bauvolumen (exklusive Nebenbauten) ohne Beschränkung durch eine Ausnützungsziffer genutzt werden, sofern dadurch der Zonenzweck und die Wohnqualität nicht geschmälert werden.  
Falls innerhalb des vorhandenen Bauvolumens die zonengemässe Ausnützung nicht erreicht wird, können zusätzliche Neu-, An-, Auf- oder Ersatzbauten bewilligt werden. Die Vorlage und Genehmigung von Vorprojekten ist dabei obligatorisch.
- 6 Abbrüche von Bauten, Bauteilen und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn dadurch keine historisch wertvolle Bausubstanz zerstört wird und das Bauprojekt den baurechtlichen sowie baugestalterischen Anforderungen entspricht. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss die Verwirklichung des Bauprojekts gesichert oder die Freihaltung im öffentlichen Interesse sein.
- 7 Fachliche Beurteilung: Baugesuche, Vorabklärungen und Sondernutzungspläne sind in der Regel durch unabhängige Fachleute zu beurteilen.

#### **Art. 21**

Archäologische  
Schutzzone (AS)  
(überlagert)

- 1 Die archäologische Schutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Eingriffe in den Boden, die im Sinne von § 184 PBG bewilligungspflichtig sind, dürfen erst nach Zustimmung durch das Amt für Denk-

malpflege und Archäologie ausgeführt werden. Das Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt einzureichen.

#### **Art. 22**

Landschaftsschutzzone (LS)  
(überlagert)

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der Erscheinung und des Charakters der Landschaft.
- 2 Sie überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.
- 3 Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform oder zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen, wie beispielsweise Terrainveränderungen (Abgrabungen, Materialentnahmen, Aufschüttungen, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben, etc.), Aufforstungen, wenn sie zur Begradigung von Waldrändern führen oder das Wechselspiel Wald/offener Landschaftsraum beeinträchtigen sowie die Eindolung oder Begradigung von Bachläufen, untersagt.
- 4 Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Form, Farbe und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen.  
Bauliche Anlagen für den gewerblichen Gartenbau (Treibhäuser usw.) sind nicht zulässig.
- 5 Bei Umbau- und Renovationsarbeiten an bestehenden Bauten sind störende stilfremde Elemente, Materialien oder Farben zu beseitigen. Wiederaufbauten sind dem ortsüblichen, ländlichen Baustil anzupassen und unterliegen den Gestaltungskriterien gemäss Ziffer 4.
- 6 Neue nichtlandwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zulässig für die extensive Erholung sowie für Versorgung und Entsorgung, sofern sie unumgänglich einen Standort in diesem Gebiet erfordern und weder durch Stellung noch durch Gestaltung das Landschaftsbild beeinträchtigen. Primär gelten die bundesrechtlichen Vorschriften sowie § 180 PBG.

#### **Art. 23**

Naturschutzzone (NS)

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte. (Auflistung siehe Anhang 5)
- 2 Nicht zulässig sind insbesondere:
  - a. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau

- b. Entwässerung oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
  - c. Erstellen von neuen Wegen und Leitungen,
  - d. Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen, Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände.
- 3 Auf Flächen, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:
- a. Die Vegetation ist einmal pro Jahr auf Wiesen zu schneiden, bzw. auf Magerweiden zu beweiden. Das Schnittgut ist abzuführen.
  - b. Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen.
  - c. Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juni geschnitten werden.
  - d. Sämtliche übrige landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere Düngung und Beweidung (Ausnahme Magerweiden) sind verboten.

Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

(gilt für die dem Wald überlagerten Zonen-  
teile)

- 4 Auf Flächen, wo es für die forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen:
- Eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt sind anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.
- 5 Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 3 werden, wo nötig, vom Gemeinderat in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügung festgelegt (siehe §22 und §28 NLG).
- 6 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 7 Ausnahmen von diesen Zonenbestimmungen können gemacht werden:
- a. Im Interesse der Schutzziele.
  - b. zur Gewährleistung der bisherigen Landwirtschaft
  - c. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 8 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 24**

Schutzzone für die Eisenbahnanlage (SE)

- 1 Die Schutzzone bezweckt die Erhaltung der noch erhaltenen Anlagenteile des Eisenbahnbaus.
- 2 Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen werden. Der Gemeinderat kann im Sinne von Restaurierungsarbeiten Ausnahmen gestatten.
- 3 Die Bewirtschaftung ist gewährleistet, darf aber nicht intensiviert werden. Bei Bedarf kann der Gemeinderat Weisungen erlassen.
- 4 Entschädigungen für Pflegemassnahmen und die Abgeltung von Mindererträgen richten sich nach dem Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG) und der zugehörigen Verordnungen.

**Art. 25**

Naturobjekte (NO)

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt schützenswerte Naturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindkanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird <sup>1</sup>.
- 2 Die Naturobjekte sind an ihrem Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch standortgerechte, einheimische Einzelbäume zu ersetzen.
- 3 Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume, Baum- und Gebüschgruppen dürfen nur beseitigt werden, wenn der Gesundheitszustand des Objekts dies erfordert, oder wenn im Zusammenhang mit einer Baubewilligung die zuständige Behörde die Beseitigung gestattet.
- 4 Wer ein Objekt beseitigt, ist zur Neupflanzung einer gleichen oder allenfalls einer anderen standortgerechten Bepflanzung an der gleichen Stelle oder in deren näheren Umgebung verpflichtet, sofern dazu die Möglichkeit besteht.
- 5 Die Kosten der neuen Pflanzen werden von der Gemeinde getragen.

**Art. 26**

Kulturobjekte (KO)

- 1 Das BZR unterscheidet zwischen erhaltenswerten, schützenswerten und kantonal geschützten Kulturobjekten. Zusätzlich sind im Zonen-

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 6 aufgelisteten Naturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom Februar 2006 dar.

plan Objekte bezeichnet, die im kommunalen Inventar dokumentiert sind.<sup>2</sup>

- 2 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt erhaltens- und schützenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.
- 3 Erhaltenswerte Kulturobjekte sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen an ihrem Standort zu bewahren. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Im Falle eines Neubaus ist das Kulturobjekt durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.
- 4 Schützenswerte Kulturobjekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Zu geplanten baulichen Massnahmen ist in jedem Fall die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- 5 Geschützte Kulturobjekte sind im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Die Eintragung erfolgt nach Anhörung der Eigentümer und der Gemeinde durch das zuständige kantonale Departement (vgl. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler § 2, „Denkmalgesetz“). Die Objekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Geplante Veränderungen an den geschützten Kulturobjekten oder in deren unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege über die Baubehörde frühzeitig zu melden und müssen vom zuständigen Departement bewilligt werden.
- 6 Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

#### e. Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG:

§61-64 Ortsplanungsverfahren
------------------------------

<sup>2</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 7 aufgelisteten Kulturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom Februar 2006 dar.

## 6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG:

§65-71 Bebauungsplan
----------------------

### Art. 27

Bebauungspläne

- 1 Gestützt auf § 17 Abs. 2 PBG ist für den Erlass von Bebauungsplänen der Gemeinderat zuständig.
- 2 Der Gemeinderat ist ermächtigt, zur Ergänzung des BZR Richtlinien zu erlassen.

## 7. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG:

§72	Zweck
§73	Form und Inhalt
§74	Gestaltungsplanpflicht
§75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
§76	Modell und Profile
§77	Auflageverfahren
§78	Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung
§79	Kosten
§80	Geltungsdauer

### Art. 28

Gestaltungspläne

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Die Auflagen gemäss Anhang 8 sind bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes zu beachten.
- 2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.
- 3 Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonen-gemässen Ausnutzungsziffer einen Zuschlag bis max. 15% bewilligen.
- 4 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 3000 m<sup>2</sup>.

**8. Planungszone**

Hinweis auf PBG:

§81-85 Planungszone
---------------------

**B. Landumlegung und Grenzregulierung**

Hinweis auf PBG:

§86-101	Landumlegung
§102-104	Grenzregulierung

**C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge**

Hinweis auf PBG:

§105	Pflicht zur Uebernahme von Grundstücken
§106-108	Entschädigungen
§109-112	Beiträge

**D. Bauvorschriften**

**I. Allgemeine Bestimmungen**

Hinweis auf PBG:

§113	Benützung öffentlichen Grundes
§114	Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund
§115	Strassenbenennung, Häusernumerierung
§116	Reklameverordnung

**Art. 29**

Lärmempfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen

- 1 Die geltenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV und Art. 22 USG werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet.
- 2 Die Zonenbereiche, in welchen aufgrund einer Lärmvorbelastung eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV vorgenommen wird, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

**Art. 30**

Lärmbelastete  
Gebiete

- 1 Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 29, 30 und 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Grenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und beim kantonalen Amt für Umweltschutz ein Gesuch um Zustimmung einzureichen.
- 2 Neue Gestaltungspläne in lärmbelasteten, unerschlossenen Gebieten, sowie deren Änderungen sind der Dienststelle Umwelt und Energie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

**II. Erschliessung**

Hinweis auf PBG:

- |      |   |
|------|---|
| §117 | Grundsatz                                 |
| §118 | Zufahrt                                   |
| §119 | Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze |

**Art. 31**

Verkehrsflächen,  
Gestaltung

- 1 Die Verkehrsflächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass die den Bedürfnissen der einzelnen Verkehrsteilnehmer angemessen genügen und der Verkehr in den Wohnquartieren beruhigt wird.

**Art. 32**

Abstellplätze für Per-  
sonenwagen

- 1 Beim Neu- und grösseren Umbauten sind auf privatem Grund ausreichende Abstellplätze bereitzustellen.
- 2 Bei Wohnbauten ist ein Platz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber ein Platz pro Wohnung erforderlich. Pro zwei Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen.
- 3 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Geschäfts- und Gewerbebetriebe richtet sich nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS).
- 4 Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplatz.
- 5 Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu reali-



sieren.

- 6 Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung ist zu bevorzugen. Der Gemeinderat kann die Bewilligung mit Auflagen zur Begrünung bzw. wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung verbinden.
- 7 Der Gemeinderat kann Abstellplätze und Verkehrsflächen für Personenwagen reduzieren, einschränken oder untersagen, wenn verkehrstechnische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnqualität und des Quartierbildes dies erfordern.
- 8 Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS Normen genügen.
- 9 Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 10 Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine Ersatzabgabe von mindestens Fr. 3'000.- pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und wird dem Zürcher Index für Wohnbaukosten angepasst. Sie ist innert 30 Tagen nach dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu entrichten. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz gestellt werden.
- 11 Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben zu deren Erstellung.
- 12 Es wird auch auf § 119 PBG und die §§ 93ff. StrG verwiesen; ergänzende Weisungen kantonaler Amtsstellen bleiben vorbehalten.

### Art. 33

Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat mindestens 5 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu betragen. Diese Flächen sind zusätzlich zu den Nebenräumen im Sinne von § 15 PBV zu erstellen.

### Art. 34

Abstellplätze für Kehr- richtbehälter

Im Bereich der öffentlichen Kehr- richtbeseitigung sind unmittelbar an der Strasse Abstellplätze für Kehr- richtbehälter zu schaffen, die für die Abhol- wagen gut zugänglich sind und den Fahr- und Fussgänger- verkehr nicht beeinträchtigen.

### III. Abstände

Hinweis auf PBG:

§120-129	Grenzabstand
§130-132	Gebäudeabstand
§133/134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
§135	Strassenabstand
§136	Waldabstand
§137	Gewässerabstand

Hinweis auf EG-ZGB

§ 86	Grenzabstand bei Gewächsen
------	----------------------------

#### Art. 35

Zusammenbau

Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nicht zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des §129 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

#### Art. 36

Strassenabstände

- 1 Wo kein genehmigter Bebauungs-, Baulinien-, Strassen- oder Gestaltungsplan vorliegt, sind zwischen Fassade und Strassengrenze die Mindestabstände gemäss Strassengesetz<sup>3</sup> einzuhalten. Minderabstände gegenüber von Kantons- und Gemeindestrassen bedürfen einer Ausnahmegewilligung der zuständigen Behörde. Zuständige Behörde ist die zuständige kantonale Dienststelle (bei Kantonsstrassen) oder der Gemeinderat (bei Gemeindestrassen). Gegenüber privaten Quartierstrassen gilt ein Mindestabstand von 3.00 m.
- 2 Wo der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan die Erstellung eines Rad-, Gehwegs und/oder eines Trottoirs vorsieht, kann der Gemeinderat eine Erhöhung des Mindestabstandes verlangen. In diesem Fall haben Einfriedungen, Abschränkungen, Mauern, etc. diesen Abstand von der Strassengrenze einzuhalten.
- 3 Bepflanzungen und Kulturen dürfen nicht sichtbehindernd sein.
- 4 Die Strassen-Bankette dürfen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung (ackern etc.) nicht beschädigt werden. Beim Pflügen ist ein Abstand von mindestens 70 cm ab Belagsrand einzuhalten.

<sup>3</sup> §§ 84 ff. des StrG. Vom 21.03.1995

**Art. 37**

- Gewässerabstands-  
bereich
- 1 Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerabstandes<sup>4</sup> gelten folgende Bestimmungen:
    - a) Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, Mauern und künstliche Bodenbedeckungen (Beläge) sind untersagt.
    - b) Zulässige Verkehrsanlagen sind: Fusswege sowie Naturstrassen, die dem Unterhalt des Gewässers oder der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen.
    - c) Bereiche innerhalb der Bauzone dürfen als Aussenraum zur angrenzenden Siedlung genutzt werden. Dabei ist auf einen naturnahe Gestaltung und Nutzung zu achten.
    - d) Bereiche ausserhalb der Bauzone dürfen auf die Hälfte ihrer Breite (5 m) nur als Mähwiese oder Weide genutzt werden. Das Anpflanzen von Ufergehölzen ist gestattet.
    - e) In den Bereichen gemäss lit. c) und d) sind jede Art von Düngung und das Ausbringen von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.
  - 2 Der Gemeinderat kann bei Gewässern, die neu ausgedohlt werden, Erleichterungen von den Vorschriften gemäss Abs. 1 gestatten.

**IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe**

Hinweis auf PBG:

§138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§139	Berechnung der Höhenmasse

**Art. 38**

Gebäudelänge

Bei rechteckigen Gebäuden ist die längere Aussenkante, bei anderen Grundrissformen die längere Seite des kleinsten, den Gebäudeumriss umschreibenden Rechtecks für die Bestimmung der maximalen Gebäudelänge massgebend.<sup>5</sup>

**Art. 39**

Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne des § 139 Abs. 1 PBG aus der Zahl der zugelassenen Vollgeschosse.

<sup>4</sup> §§ 5 und 6 des Wasserbaugesetzes vom 30. Januar 1979

<sup>5</sup> Diese Regelung gilt nicht für die Berechnung des Grenzabstandes im Sinne von § 122 Abs. 5 PBG (Mehrlängenzuschlag)

- 2 Es darf nur ein Untergeschoss sichtbar sein. Dieses darf nicht mehr als 2.70 m herausragen, berechnet ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens. Von diesen Bestimmungen sind Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen ausgenommen.

#### **Art. 40**

Anrechenbarkeit des Dachgeschosses Unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe und der Dachneigung von 40° darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von §138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.

### **V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

Hinweis auf PBG:

- §140 Eingliederung, Begrünung
- §141 Gebäude- und Grundstückunterhalt
- §142 Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
- §143 Antennen und vergleichbare Anlagen

#### **Art. 41**

- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- 1 Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.
  - 2 Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen sowie Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben. Talseitige Sockelgeschosse, Stützmauern und Böschungen sind durch Staffelung, Aufschüttung und Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.
  - 3 Der Gemeinderat kann für grössere oder exponierte Bauvorhaben sowie für Bauvorhaben in der Umgebung schützenswerter Kulturobjekte oder innerhalb der Ortsbildschutzzone, der Bauherrschaft die Durchführung eines ordentlichen Architekturwettbewerbs vorschlagen.
  - 4 Zur Eingliederung von Bauten oder einzelnen Bauteilen kann der Gemeinderat vom Gesuchsteller einen verbindlichen Begrünungsplan verlangen, oder durch einen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers ausarbeiten lassen. Dieser ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens. In bestimmten Fällen kann der Gemeinderat auch unabhängig eines Baubewilligungsverfahrens spezielle Begrünungsvorschriften erlassen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass vorwie-

gend einheimische Gehölze zur Begrünung verwendet werden.

- 5 Durch Brand oder aus anderen Gründen beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen sind innert angemessener Frist ganz abzutragen oder im Rahmen der Bestimmungen dieses BZR wieder herzustellen.

#### **Art. 42**

##### Dachgestaltung

- 1 Dächer haben sich in ihrer gesamten Gestaltung (Form, Neigung, Firstrichtung, Material, Farbe Dachaufbauten und —einschnitte) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind nur bei architektonisch guten Lösungen zulässig. Sie dürfen pro Seite nicht mehr als einen Drittel der Dachlänge beanspruchen.
- 3 Im Interesse des Landschafts-, Orts- oder Quartierbildes kann der Gemeinderat gebietsweise verbindliche Weisungen über die Gestaltung der Dächer erlassen.

#### **Art. 43**

##### Antennenanlagen, Energiegewinnungsanlagen

- 1 Aussenantennen und Parabolspiegel für den Empfang von Stationen dürfen das Quartier- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im übrigen gilt § 143 Abs. 2 ff. PBG.
- 2 Sichtbar montierte Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren und dgl.) müssen so gestaltet sein, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Auf Kulturobjekten sind sichtbar montierte Energiegewinnungsanlagen nicht gestattet.

#### **Art. 44**

##### Heckenschutz und -anpflanzungen

- 1 Hecken<sup>6</sup>, Feld-, Bach- und Ufergehölze sind geschützt.
- 2 Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebiets Bereiche fest, in welchen im Rahmen der Bauvorhaben neue Hecken zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Gemeinderat entscheidet im Baubewilligungsverfahren über Heckenbreite, Heckendichte und Bepflanzungsart.
- 3 Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben, wobei Dornsträucher zu bevorzugen sind.

<sup>6</sup> Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. März 1993.

- 4 Bei vernachlässigten Objekten innerhalb des Siedlungsgebietes duldet der Eigentümer zu seinen Lasten die fachgerechte Pflege und die Bepflanzung von Lücken durch die Gemeinde.
- 5 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
 

- Hochbauten aller Art	5.00 m
- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen	4.00 m
- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch	2.00 m

## VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG:	§145	Allgemeines
	§146	Gefährdete Gebiete
	§147	Brandmauern
	§149	Seilbahnen und Skilifte

## VII. Schutz der Gesundheit

### a. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:	§150	Baustoffe
	§151	Benützung der Bauten und Anlagen
	§152	Besonnung
	§153	Belichtung und Belüftung
	§154	Raummasse
	§155	Isolationen
	§156	Ausnahmen
	§157	Behindertengerechtes Bauen

### b. Spielplätze und Freizeitanlage

Hinweis auf PBG:	§158	Erstellung
	§159	Ersatzabgaben

**Art. 45**

Spiel- und Freizeitanlagen Kann ein Bauherr die erforderliche Fläche für Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 Abs. 1 PBG nicht erstellen, so hat der Bauherr pro m<sup>2</sup> nicht erstellte Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 100.— zu entrichten. Dieser Betrag ist indexiert und ist entsprechend der Entwicklung des Baukostenindex vom Gemeinderat jährlich anzupassen.

**c. Immissionsschutz**

§161 Vermeidung übermässiger Immissionen

**d. Bezug von Neubauten**

§162 Voraussetzungen

**VIII. Energie**

Hinweis auf PBG:

§163 Ausnützung der Energie  
 §164 Isolation gegen Wärmeverlust  
 §165 Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

**IX. Hochhäuser**

Hinweis auf PBG:

§166-168 Hochhäuser

**X. Einkaufs- und Fachmarktzentren**

Hinweis auf PBG:

§169-173 Einkaufs- und Fachmarktzentren

**XI. Camping**

Hinweis auf PBG:

§174-177 Camping

## **XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen**

Hinweis auf PBG:	§178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
	§180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§182	Zuständigkeit, Verfahren

## **E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE**

Hinweis auf PBG:	§184	Baubewilligungspflicht
	§186	Bauplatzinstallationen
	§187	Abbrucharbeiten
	§§188	Baugesuch, Beilagen
	§191	Baugespann und Profile
	§192	Einleitung des Baubewilligungsverfahrens
	§192a	Leitverfahren und Leitbehörde
	§193	Bekanntmachung und Auflage
	§194	Einsprachen
	§195	Prüfung des Baugesuchs
	§196	Entscheid und Eröffnung
	§198	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
	§198a	Behandlungsfristen
	§200	Baubeginn
	§201	Geltungsdauer der Baubewilligung
	§202	Planänderung
	§203	Meldepflicht, Baukontrolle
	§204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
	§205	Ordnung auf Bauplätzen

### **Art. 46**

Baugespann	Bei der Aussteckung des Baugespanns sind die Grenzpunkte freizulegen oder zu markieren. Nötigenfalls ist der Grundbuchgeometer beizuziehen.
------------	---



## F. RECHTSSCHUTZ

Hinweis auf PBG:	§206	Rechtsmittel
	§207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

## G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Hinweis auf PBG:	§208	Aufsicht
	§209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
	§210	Einstellung von Bauarbeiten
	§211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
	§212	Kosten
	§213	Strafbestimmungen
	§214	Anzeigepflicht

### Art. 47

Zuständige Behörde, Gutachten	1	Die Aufsicht über das Bauwesen obliegt dem Gemeinderat. Dieser hat die kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften und die Bestimmungen dieses Reglements von Amtes wegen anzuwenden.
	2	Der Gemeinderat ist berechtigt, auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission zu wählen. Diese begutachtet diejenigen Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
	3	Der Gemeinderat ist bei wichtigen Baufragen, bei grösseren Bauvorhaben und bei Gestaltungsplänen berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.

### Art. 48

Gebühren	1	Der Gemeinderat erhebt vom Gesuchsteller für die Prüfung eines Baugesuches, sowie für die erforderlichen Baukontrollen eine Gebühr von 1 ‰ bis 2 Millionen Franken der Gebäudeversicherungssumme, für den übersteigenden Betrag eine Gebühr von 0.5 ‰ der Gebäudeversicherungssumme, mindestens jedoch Fr. 100.-. Drittkosten werden zusätzlich in Rechnung gestellt. Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.
	2	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund des Kostenvoranschlages

eine Vorschusszahlung zu verlangen. Die Abrechnung erfolgt nach der Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme. Wird ein eingereichtes Bauvorhaben nicht ausgeführt, erfolgt eine dem Minderaufwand angemessene Gebührenrückerstattung.

- 3 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet. Er ist berechtigt, Vorschüsse zu verlangen.

#### **Art. 49**

Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.

#### **Art. 50**

Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften der Artikel 22 Abs. 1 und 2 sowie Art. 25 Abs. 2 verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. B des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

## **H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Hinweis auf PBG:	§215-221	Änderung bisherigen Rechts
	§222/223	Aufhebung bisherigen Rechts
	§224-227	Übergangsbestimmungen

**Art. 51**

## Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan vom 29. April 1993 sind aufgehoben.
- 3 Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglements vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. Mai 2006

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Oswin Bättig

Peter Suppiger

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid  
Nr. 1014 vom 19. September 2006

## Anhang 1: Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke

(Art. 15 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Kirchbühl, Kapelle	Kirchliche, schulische und kulturelle Zwecke
2	Kirchbühl, Schul- und Gemeindehaus	Schulische und kulturelle Zwecke, Gemeindeverwaltung

## Anhang 2: Nutzungen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen

(Art. 16 BZR)

Nutzweise

Zulässig sind Bauten und Anlagen für die Bedürfnisse der Kultur- und Sportvereine sowie für öffentlichrechtliche Körperschaften, Gemeinden und für gewerbliche Freizeitnutzungen.

## Anhang 3: Nutzung in der Grünzone

(Art. 17 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Kirchbühl	Freihaltung des Kirchbühl-Hügels (Bestand und angemessene Erweiterung sowie der Wiederaufbau von zonenfremden Gebäuden ist im Sinne von § 178 PBG gewährleistet)
2	Blatten	Freihaltung des steilen Geländes beidseits der Blattenstrasse, Schutz und Freihaltung der Höhlen
3	Bahndamm	Freihaltung und Schutz der Dammböschung

## Anhang 4: Archäologische Schutzzonen

(Art. 21BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art
A 1	Sagenloch	Siedlungsstelle, Steinzeit
A 2	Schlössli	Burgruine, Mittelalter

## Anhang 5: Naturschutzzonen

(Art. 23 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art	Nr. gem. LRI
NS 1	Dänteberg, Steinhübel	Weiher, artenreiche trockene bis feuchte Glatthaferwiesen, Trockenmauer, Steinhäufen, Baumgruppen, Kopfweiden, Hecken	--
NS 2	Isehuet	Artenreiche, trockene Glatthaferwiese	--
NS 3	Isehuet	Artenreiche, trockene Glatthaferwiese	--
NS 4	Steihübel	Artenreiche, trockene Glatthaferwiese	--
NS 5	Chänzeli	Föhrenwäldchen, Trockenstandort	--
NS 6	Underfeld	Artenreiche, trockene Glatthaferwiese; z.T. Halbtrockenrasen	--
NS 7	Underfeld	Pappelwäldchen, z.T. Trockenstandort	--
NS 8	Lochacher	System bewohnter Dachsbauten	--
NS 9	Flue, Vorder-Buechwald	Trockenstandorte auf Fels, lichte, trockene Waldstandorte	--
NS 10	Flue	Artenreiche, trockene Glatthaferwiese	--
NS 11	Stempechwald	Bacheinschnitt mit anstehenden Molasse – Sandstein (geologisches Objekt von regionaler Bedeutung), besonderer Lebensraum	--
NS 12	Stempechmatte	Artenreiche, trockene und feuchte Glatthaferwiese	--
NS 13	Stempechmatte	Felsbänder und artenreiche feuchte Waldstandorte	--
NS 14	Bonere, Bonereberg	Felsbänder, Halbtrockenrasen, artenreiche trockene bis wechselfeuchte Glatthaferwiesen, Magerweide	--
NS 15	Houete	Weiher, artenreiche trockene bis feuchte Glatthaferwiesen, Trockenmauer, Steinhäufen, Baumgruppen, Kopfweiden, Hecken	--
NS 16	Hübeli	Halbtrockenrasen, artenreiche, trockene Glatthaferwiese, Magerweide	T 11
NS 17	Blatterüti	Artenreiche, trockene Glatthaferwiese	
NS 18	Halden	Halbtrockenrasen, artenreiche, trockene Glatthaferwiese	T 10
NS 19	Schlössli	Föhrenwäldchen, Trockenstandort	--
NS 20	Schlössli, Blatte	Felsband und Felshöhlen, Trockenstandorte	
NS 21	Kapellenhügel	Felsbänder, Trockenmauer, Halbtrockenrasen, artenreiche, trockene Glatthaferwiese am Südhang, Gebüsche, Weiher	T 2
NS 22	Hiltbrunne, am Fuss Kapellenhügel	Weiher, Tümpel, Trockenmauer, Steinhäufen, artenreiche Glatthaferwiese, Gebüsche	--
NS 23	Hiltbrunne, Mehrzweckhalle	artenreiche, trockene Glatthaferwiese	--

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art	Nr. gem. LRI
NS 24	Ängelgeh	artenreiche, trockene und feuchte Glatthaferwiesen, Magerweide	--
NS 25	Mösli, Chasere	Pfeifengraswiese, Hochstaudenried, artenreiche, feuchte Glatthaferwiese	F 2
NS 26	Chritze	Halbtrockenrasen, artenreiche, trockene Glatthaferwiese	T 4
NS 27	Büel	Artenreiche, trockene Glatthaferwiesen, ruderales Sandböschung	--
NS 28	Hohlweg Breitestrasse	Felsband mit Trockenstandort	T 6
NS 29	Isebahnloch	Weiher, Rieselfluren, Felsbänder, Trockenmauer, Trockenstandorte, Feldgehölz	F 4
NS 30	Fältsche, Chasereloch	Artenreiche, trockene bis feuchte Glatthaferwiesen	--
NS 31	Chaserewald	Kiesgrube mit Trocken- und Feuchtstandorten, Ruderalflächen, Findlingen	--
NS 32	Fischwäldli	Weiher, artenreiche, feuchte Glatthaferwiese, Hochstaudenried	--
NS 33	Rykenbach	Feuerweiher, Tümpel, artenreiche, feuchte Glatthaferwiesen, Hochstauden, Gehölze	--
NS 34	Stalte	Felsband, Halbtrockenrasen, artenreiche, trockene Glatthaferwiese	--
NS 35	Rikehüsli, Stalte	artenreiche, trockene Glatthaferwiese	--
NS 36	Untere Stalte	Felsböschung, Halbtrockenrasen, artenreiche, trockene Glatthaferwiese, Ruderalflächen; Gebüsche	G 2
NS 37	Schartehüsli	artenreiche, trockene Glatthaferwiese	--
NS 38	Stalte, Rikewäldli	artenreiche, trockene Glatthaferwiese	--
NS 39	Stalte, Rikewäldli	Pfeifengraswiese, Hochstaudenried, Gebüsche	F 11
NS 40	Fürbechmatte	Bachufer	

## Anhang 6: Naturobjekte

(Art. 25 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art	Nr. gem. LRI
N1	Dentenberg; Waldecke Grenze Altbüron – Pfaffnau	Findling	--
N 2	Dänteberg	Baumgruppe; Eichen	--
N 3	Isehuet	Einzelbaum: Linde	K 77
N 4	Grüempech	Einzelbaum; Linde	K 82

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art	Nr. gem. LRI
N 5	Grüempech	Baumreihe; Süsskirschen	--
N 6	Grüempech, Chänzeli	Baumgruppen; Eiche, Esche, Erle	K 73
N 7	Chänzeli	Baumreihe; div.	--
N 8	Grüempech	Einzelbaum; Linde	K 62
N 9	Underfeld	Baumgruppe; Linde, Nussbäume	--
N 10	Längegg	Baumreihe; Eichen u.a.	--
N 11	Underfeld	Einzelbaum; Eiche	--
N 12	Bäbech	Einzelbäume; Eiche, Linde	--
N 13	Bäbech	Einzelbaum; Linde	--
N 14	Meiacher	Baumgruppe; Eichen	--
N 15	Feld	Einzelbaum; Nussbaum	--
N 16	Säget	Einzelbaum; Eiche	--
N 17	Wydacher	Baumgruppe; Ahorn, Linde, Ulme, Pappel, ...	--
N 18	Wydacher	Baumgruppe; Pappel, Eiche, Linde	--
N 19	Voregg	Einzelbaum; Linde	--
N 20	Bonereberg	Baumgruppe; Eichen, Nussbaum	--
N 21	Bonere	Weiher (Retention)	--
N 22	Houete	Baumgruppe; Eiche, Ahorn, Föhre	--
N 23	Müsebüel	Einzelbaum; Linde	K 37
N 24	Müsebüel	Einzelbaum; Linde	--
N 25	Houete	Weiher (Retention)	--
N 26	Blatterüti; Rastplatz Blattenhöhe	Findling	--
N 27	Halde	Baumgruppen; Eichen, Robinien	K 26
N 28	Gass	Einzelbaum; Pappel	--
N 29	Chrüzmatte	Weiher (Retention)	--
N 30	Chrüzmatte	Baumgruppen; Eichen, Linden, Ahorne, Ulmen, Pappeln, Föhren, Kopfweiden,...	--
N 31	Gass, alte Post	Einzelbaum; Linde	--
N 32	Unterdorf	Einzelbaum; Linde	--
N 33	Büel	Weiher	--
N 34	Schützenhaus	Einzelbaum; Linde	--
N 35	Mühlihof an der Rot	Weiher	--
N 36	Hiltbrunne	Einzelbaum; Eiche	--
N 37	Hiltbrunne	Weiher (Retention)	--
N 38	Hiltbrunne	Einzelbaum; Nussbaum	--
N 39	Kapelle, Mauer	Findling	--
N 40	Im Steibruch	Weiher	--
N 41	Hiltbrunne	Baumgruppen; Eichen, Linden, Buchen, ...	--
N 42	Ängelgehr	Baumgruppen; Föhre, Eiche, Traubenkirsche	--
N 43	Chasere	Einzelbaum; Nussbaum	--

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art	Nr. gem. LRI
N 44	Büel	Baumkapelle; Linden	--
N 45	Meichte	Einzelbaum; Linde	--
N 46	Ring	Einzelbaum; Linde	--
N 47	Linde	Einzelbaum; Linde	K 14
N 48	Totebode	Einzelbäume; Linde, Nussbaum	K 11
N 49	Rike	Einzelbaum; Birnbaum	--
N 50	Stalte	Baumgruppe; Fichten, Eichen	--
N 51	Stalte	Baumreihe; Eichen	--
N 52	Stalte	Einzelbaum; Linde	--
N 53	Stalte	Einzelbaum; Nussbaum	--
N 54	Stalte	Einzelbaum; Birke	--
N 55	Stalte	Einzelbäume; Nussbäume	--
N 56	Stalte	Einzelbäume; Linde, Nussbaum	--
N 57	Stalte	Einzelbaum; Nussbaum	--
N 58	Stalte	Einzelbaum; Eiche	--
N 59	Stalte	Baumgruppe, Einzelbäume; Eichen, Eschen, Fichten	--
N 60	Stalte	Baumgruppe, Einzelbäume; Eichen, Eschen	--
N 61	Hasenacher	Einzelbaum; Eiche	--
N 62	Hasenacher	Einzelbaum; Nussbaum	--
N 63	Hasenacher	Einzelbaum; Linde	--

## Fledermausinventar

Nr.	Parz. Nr.	Gebiet / Adresse	Spezies	Quartier örtlich	Quartierart
N 90	489	Grosswald, Baracke	Vespertilionidae	Estrich	Wochenstube
N 91	322	Steinhubel	Vespertilionidae	Estrich	Wochenstube
N 92	270	Weiermatte 14	Pipistrellus sp.	Spalt Zwischendach	Wochenstube
N 93	67	Unterdorf 8	Plecotus sp.	Fensterladen	Wochenstube
N 94	82	Post	Pipistrellus sp.	Spalt unter Mauerabdeckung	Wochenstube
N 95	49	Schulhaus	Pipistrellus sp.	Spalt hinter Wandverschalung	Wochenstube
N 96	159	Müli	Vespertilionidae	Spalte	Einzeltier



**Anhang 7: Inventar der Kulturobjekte**

(Art. 26 BZR)

Nr.	Objekt	Strasse, Ort	Haus Nr.	Assek. Nr.	Parzellen Nr.	KoordX	KoordY
-----	--------	--------------	----------	------------	---------------	--------	--------

**Objekte unter kantonalem Schutz**

1	Kapelle St. Antonius	Kapellenstrasse	N.N.	159	167	633630	225530
2	Speicher	Ausserdorf	N.N.	13 a	126	633500	225610

**Schützenswerte Objekte**

3	Altes Schützenhaus	Kantonsstrasse	N.N.	109	604	633390	225680
4	Zehntenstein	Hiltbrunnen	N.N.	N.N.	140	633620	225280

**Erhaltenswerte Objekte**

5	Wohngebäude	Hiltbrunnen	15	4	150	633730	225430
6	Alte Kanzlei	Hiltbrunnen	25	2	142	633625	225380
7	Wohngebäude	Bühl	10	107	107	633760	225670
8	Wohngebäude	Bühl	23	111	136	633860	225475
9	Mühle	Mühle	N.N.	11	160	633430	225490
10	Alte Kanzlei	Ausserdorf	23	10	155	633570	225500
11	Alte Post	Unterdorf	4	16	69	633480	225760
12	Wohngebäude	Gass	1	24	64	633460	225800
13	Wohngebäude	Dorf	6	20	94	633560	225775
14	Ehemalige Käserei	Dorf	13	22	79	633550	225825
15	Wohngebäude	Ring	7	49	92	633800	225860
16	Brennhaus	Ring	N.N.	49 a	92	633830	225875
17	Restaurant Linde	Ring	4	52	104	633770	225825
18	Wohngebäude	Ausserdorf	3	13	126	633510	225650
19	Wohngebäude	Hintergass	21	28	45	633600	225910
20	Wohngebäude	Flue	N.N.	103	311	633020	226100
21	Wohngebäude	Chritze	N.N.	66	407	634125	225700
22	Wohngebäude	Totebode	N.N.	70	433	634900	225525
23	Speicher	Chasere	N.N.	68 a	415	634400	225575
24	Speicher	Hauete	N.N.	47 c	379	633750	226200
25	Tunnelunterführung Ring	Breitstrasse	N.N.	N.N.	76	633850	225840
26	Bahnbrücke Mühlekanal	Hiltbrunnen	N.N.	N.N.	166	633500	225225
27	Tunnel Wasserversorgung	Isebahnloch	N.N.	N.N.	421	634125	226100
28	Sodbrunnen	Ausserdorf	N.N.	N.N.	158	633550	225470
29	Gschlof	Hasenacher	N.N.	N.N.	461	635600	225975
30	Gschlof	Dänteberg	N.N.	N.N.	252	632225	227750
31	Gschlof	Grüembech	N.N.	N.N.	256	632625	227400
32	Gschlof	Ring	N.N.	N.N.	92	633900	225850
33	Gschlof	Ring	N.N.	N.N.	112	633840	225830
34	Gschlof	Hiltbrunnen	N.N.	N.N.	156	633600	225475
35	Gschlof	Kantonsstrasse	N.N.	N.N.	140	633625	225325
36	Sodbrunnen	Schlössli	N.N.	N.N.	13	633375	226070

37	Gschlof	Feld	N.N.	N.N.	304	632750	226550
38	Felsenkeller	Schlössli	N.N.	N.N.	13	633400	226050
39	Felsenkeller	Blattenstrasse	N.N.	N.N.		633500	226100
40	Schmittli	Bühl	1	124	111	633810	225725
41	Bahndamm	Bahndamm	N.N.	N.N.		633875	225900

### Dokumentation

42	Wegkreuz	Säget	N.N.	N.N.	330	633275	226800
43	Wegkreuz	Staltenstrasse	N.N.	N.N.	400	633800	225950
44	Wegkreuz	Steinigchrüz	N.N.	N.N.	42	634850	226050
45	Doppelkreuz	Isehuet	N.N.	N.N.	256	632350	227550
46	Brunnen	Hintergass	N.N.	N.N.	77	633690	225930
47	Gedenkstein	Kapellenstrasse	N.N.	N.N.	167	633620	225525
48	Gewerbegebäude	Kreuzmatte	1	246	594	633300	225710
49	Brunnen	Hiltbrunnen	N.N.	N.N.	141	633600	225400
50	Brunnen	Ring	N.N.	N.N.	90	633760	225870
51	Brunnen	Hiltbrunnen	N.N.	N.N.	141	633690	225410
52	Brunnen	Hintergass	N.N.	N.N.	77	633700	225930
53	Brunnen	Isebahnloch	N.N.	N.N.		634130	226080

## Anhang 8: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

(Art. 28 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Büel	100, 124, 206, 237	Besondere Beachtung der Lage im Ortsbild, Freihaltung des Kapellenhügels. Öffnung Büelbach, Integration in Siedlung. Versickerung / Retention des Meteorwassers nachweisen und festlegen. Fusswegverbindung zum Ring herstellen.
2	Hiltbrunnen	166	Versickerung / Retention des Meteorwassers nachweisen und festlegen. Qualitativ gute Gestaltung des Übergangs Baugebiet - Wässermatten.
3	Mülihof	121, 217, 604	Versickerung / Retention des Meteorwassers nachweisen und festlegen. Gemeinsame Erschliessung aufzeigen.

**Auszug aus dem übergeordneten Recht**

(nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglements)

**Planungs- und Baugesetz**

vom 7. März 1989

**§ 9 Kommunale Richtpläne**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40.
- <sup>2</sup> Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten.
- <sup>3</sup> Die Gemeinden stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Richtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden, soweit dies zweckmässig ist.
- <sup>4</sup> Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

**§ 17 Zuständigkeit**

- <sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt kantonale Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten, wobei das Referendum wenigstens fakultativ zu gewährleisten ist.
- <sup>3</sup> Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Bebauungspläne. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten, wobei die Einschränkung gemäss § 170 Absatz 2 zu beachten ist.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat entscheidet über Gestaltungspläne.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat oder der Regierungsrat kann Planungszonen bestimmen.
- <sup>6</sup> Der Regierungsrat genehmigt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne.

**§ 44 Kern- und Dorfzone**

- <sup>1</sup> Die Kern- oder Dorfzone dient der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Stadt-, Orts- oder Quartierkerne.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Stadt-, Orts- oder Quartierkerne einzufügen.

**§ 45 Wohnzone**

- <sup>1</sup> Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
  - a. zum Wohnen und
  - b. für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

**§ 46 Arbeitszone**

- <sup>1</sup> Die Arbeitszone dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Im Bau- und Zonenreglement bezeichnen die Gemeinden die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen näher. Sie unterscheiden dabei insbesondere zwischen güterverkehrs- und personenintensiven Betrieben, deren Auswirkungen auf die Umgebung und deren Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen; sie können einzelne Betriebsarten ausschliessen oder ihren Anteil begrenzen.

<sup>3</sup> Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

#### **§ 48 Zone für öffentliche Zwecke**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis sie oder der Boden für die Aufgaben im öffentlichen Interesse beansprucht werden.

<sup>3</sup> Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

#### **§ 50 Grünzone**

<sup>1</sup> Die Grünzone dient

- a. der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet,
- b. der Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden, oder
- c. der Sicherung von Grund- und Quellwasserschutzzonen im Siedlungsgebiet.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht.

<sup>3</sup> Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

#### **§ 54 Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone dient den in Artikel 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Zielen.

<sup>2</sup> Zulässig sind nach Massgabe der Ausführungsvorschriften in der Raumplanungsverordnung Bauten, Anlagen und Nutzungen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Dazu zählen Bauten, Anlagen und Nutzungen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können im Zonenplan unter Beachtung der in den Artikeln 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Ziele und Grundsätze spezielle Landwirtschaftszonen festlegen, in denen auch Bauten, Anlagen und Nutzungen gestattet sind, die über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs hinausgehen.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die Anforderungen, welche die Gemeinden bei der Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen gemäss Absatz 3 zu beachten haben. Unter anderem erlässt er Vorschriften über

- a. Gebiete, in denen Speziallandwirtschaftszonen nicht gestattet sind,
- b. die Anforderungen an Erschliessungsanlagen, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen neu zu erstellen oder auszubauen sind,
- c. die Überwälzung von Infrastrukturkosten, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zusätzlich anfallen.

#### **§ 56 Übriges Gebiet**

<sup>1</sup> Das Übrige Gebiet umfasst Land,

- a. das keiner Nutzung zugewiesen werden kann,
- b. dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist,
- c. für welches kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur-, Landschafts- oder Heimatschutz bestehen oder

d. das von einem kantonalen Nutzungsplan erfasst wird.

<sup>2</sup>In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Vorbehalten bleiben einschränkende, bei den Übrigen Gebieten gemäss Absatz 1c und d auch abweichende Nutzungsvorschriften im Bau- und Zonenreglement, in einer Schutzordnung oder in einem kantonalen Nutzungsplan.

<sup>3</sup>Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land gemäss Absatz 1b langfristig die Bauzone erweitert werden.

### § 120 Begriff

<sup>1</sup>Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

<sup>2</sup>Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Minimalabstände.

<sup>3</sup>Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1 m übersteigt. Vorbehalten bleiben die §§ 124, 125 und 132.

### § 122 Ordentlicher Grenzabstand

<sup>1</sup>Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massivbauten und 6 m bei Weichbauten.

<sup>2</sup>In den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen beträgt der Grenzabstand für Massiv- und Weichbauten 4 m.

<sup>3</sup>Im Gebiet der Stadt Luzern beträgt der Grenzabstand für Massivbauten mindestens 3,5 m.

<sup>4</sup>Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreieckes nicht mit zu berücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen.

<sup>5</sup>Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Abstand zur gegenüberliegenden Grenze um einen Viertel der Mehrlänge bis auf höchstens 10 m. Bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden eingeschossige Anbauten von nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Länge für die Berechnung der Fassadenlänge nicht berücksichtigt. Dies gilt bei Bauten mit weniger als drei Vollgeschossen nur für angebaute Untergeschosse. Bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden sind die im 10-m-Bereich liegenden Fassadenabschnitte massgebend.

<sup>6</sup>In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

### § 124 Grenzabstand bei Kleinbauten

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, 3 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Fassadenlänge aufweisen.

### § 126 Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen und Böschungen

<sup>1</sup>Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das gewachsene Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um das Doppelte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber 4 m, von der Grenze zurückzusetzen. Vorbehalten bleibt Absatz 2.

<sup>2</sup>Für Stützmauern und freistehende Mauern, die mehr als 2 m über das gewachsene Terrain hinausragen, sind die Abstandsvorschriften für Bauten massgebend. Das gilt auch für Einfriedungen, die keinen Durchblick gewähren.

<sup>3</sup>Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

<sup>4</sup>Vorbehalten bleiben abweichende, öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Nachbarn.

<sup>5</sup>Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch

### § 127 Grenzabstand bei Bauten am Zonenrand

Bauten und Anlagen am Bauzonenrand haben von der Grenze zwischen den Bauzonen und den Nichtbauzonen die in den §§ 122 ff. vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

### § 138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse

- <sup>1</sup> Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen.
- <sup>2</sup> Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe.
- <sup>3</sup> Im Bau- und Zonenreglement kann für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen.
- <sup>4</sup> Die Kniestockhöhe ist die Höhe ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche.
- <sup>5</sup> Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosshöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

### § 139 Berechnung der Höhenmasse

- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.
- <sup>2</sup> Die Höhe des Dachfirstes darf höchstens 5 m betragen, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3 m betragen. Auf dem Attikageschoss sind ein Dachaufbau von höchstens 2 m und technisch notwendige Aufbauten zulässig.
- <sup>3</sup> Ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss, wird seine Höhe ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens berechnet.
- <sup>4</sup> Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.
- <sup>5</sup> Die Traufhöhe wird in ihrer Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Unterkante des Dachgesimses gemessen.
- <sup>6</sup> Die Gebäudehöhe kann auch mit Metermassen umschrieben werden.
- <sup>7</sup> Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.
- <sup>8</sup> Im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan kann Absatz 2 durch eine andere Regelung ersetzt werden.

### § 158 Erstellung

- <sup>1</sup> Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.
- <sup>2</sup> Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen muss mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten und Überbauungen betragen. 103
- <sup>3</sup> Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.
- <sup>4</sup> Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.
- <sup>5</sup> Das zuständige Departement erlässt Richtlinien für Spielplätze und Freizeitanlagen.

### § 159 Ersatzabgaben

- <sup>1</sup> Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.
- <sup>2</sup> Die Höhe der Ersatzabgabe ist von den Stimmberechtigten im Bau- und Zonenreglement oder in einem besondern Reglement festzulegen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat entscheidet in der Baubewilligung aufgrund der Gemeindevorschriften über die Ersatzabgabe.
- <sup>4</sup> Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen und andern Freizeitanlagen zu verwenden.

### § 180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauten ausserhalb der Bauzonen

Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richten sich die Ausnahmen von der Zonenkonformität nach den bundesrechtlichen Vorschriften bei

- a. standortgebundenen Bauten und Anlagen (Art. 24 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- b. Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a Bundesgesetz über die Raumplanung),
- c. nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben (Art. 24b Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 40 Raumplanungsverordnung 122),
- d. bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen (Art. 24c Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung),
- e. zonenfremden gewerblichen Bauten und Anlagen (Art. 37a Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 43 Raumplanungsverordnung),
- f. weiteren dort vorgesehenen Fällen.

### § 181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

<sup>1</sup> In Ergänzung zu den bundesrechtlich geltenden können weitere Ausnahmen von der Zonenkonformität für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden bei

- a. landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen (Art. 24d Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- b. schützenswerten Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- c. Bauten in Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 Raumplanungsverordnung),
- d. landschaftsprägenden Bauten (Art. 39 Abs. 2 Raumplanungsverordnung).

<sup>2</sup> Bewilligungen für die Ausnahmen nach Absatz 1 dürfen nur erteilt werden, wenn die dafür bundesrechtlich geforderten Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 24d Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 39 Abs. 3 Raumplanungsverordnung).

## Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz

vom 3. Januar 1990\*

### § 15 Nebenräume

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m<sup>2</sup> für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

## Strassengesetz

vom 21. März 1995

### § 84 Abstände von Neubauten

<sup>1</sup> Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

<sup>2</sup> Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- a. zu Kantonsstrassen 6 m,

- |                        |      |
|------------------------|------|
| b. zu Gemeindestrassen | 5 m, |
| c. zu Güterstrassen    | 4 m, |
| d. zu Privatstrassen   | 4 m, |
| e. zu Wegen            | 2 m. |

<sup>3</sup> Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Balkone und andere Anlagen, wie Container- und Veloplätze, dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.

<sup>4</sup> Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.

<sup>5</sup> Die Gemeinden können in einem Reglement die Abstände gemäss Absatz 2 bei Gemeindestrassen auf höchstens 3 m, bei Güterstrassen und Privatstrassen auf höchstens 2 m herabsetzen. Sie können zudem im Reglement die Absätze 3 und 4 durch eine andere Regelung ersetzen und weitere Bestimmungen über die Bewilligung von Bauten und Anlagen zwischen Baulinie und Strassengrenze aufstellen.

<sup>6</sup> Aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zum Schutz der Strasse kann im Einzelfall bei Kantonsstrassen das Baudepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat grössere Abstände verfügen.

### § 85 Abstände von bestehenden Bauten

An Bauten und Anlagen, die über die gesetzlichen Strassenabstände oder Baulinien hinausragen, dürfen unter Vorbehalt von § 88 keine baulichen Veränderungen (An-, Um- und Aufbauten) vorgenommen werden. Für Isolationen gegen Wärmeverlust dürfen die Strassen- und Baulinienabstände unterschritten werden, sofern die für die Wärmeisolation vorgeschriebenen Mindestanforderungen erfüllt werden.

### § 86 Abstände von Pflanzen

<sup>1</sup> Der Abstand von Bäumen beträgt ausserhalb der Bauzonen 4 m zu öffentlichen und 3 m zu privaten Strassen, innerhalb der Bauzonen 2 m zu öffentlichen und 1 m zu Privatstrassen.

<sup>2</sup> Die Bäume von Wäldern haben einen Abstand von 5 m zu Kantonsstrassen und von 3 m zu den übrigen Strassen einzuhalten, ausgenommen zu Waldstrassen. Für das Niederholz gelten die Abstände gemäss Absatz 3.

<sup>3</sup> Für Hecken, Sträucher und dergleichen gelten die Abstände gemäss § 87.

<sup>4</sup> Die Vorschriften über die Sichtzonen (§ 90) sind sinngemäss anzuwenden.

<sup>5</sup> Die Abstandsvorschriften gelten nicht für Bepflanzungen, die Bestandteile einer Strasse sind (§ 12).

<sup>6</sup> Der Grundeigentümer ist zum rechtzeitigen Zurückschneiden der Pflanzen verpflichtet. Unterlässt er diese Arbeit, ist sie auf seine Kosten von der Strassenverwaltungsbehörde zu veranlassen. In Härtefällen kann die Strassenverwaltungsbehörde dem Grundeigentümer diese Kosten ganz oder teilweise erlassen.

### § 87 Abstände von Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen und Mauern haben zur Fahrbahn oder zu einem Radweg einen Abstand von mindestens 0,6 m einzuhalten. Sind sie höher als 1,50 m, haben sie bei Kantons- und Gemeindestrassen ausserorts zusätzlich das halbe Mass der Mehrhöhe als Abstand einzuhalten.

### § 88 Ausnahmen

<sup>1</sup> Bei Kantonsstrassen bewilligt das Baudepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen. Das Baudepartement kann die Bewilligungskompetenz bei Kantonsstrassen an den Gemeinderat delegieren.

<sup>2</sup> Die Bewilligung ist zu erteilen, sofern die Baute, Anlage oder Pflanze weder die Sicherheit des Verkehrs noch einen künftigen Strassenausbau beeinträchtigt. Einzuhalten sind auch die Bestimmungen über die Sichtzonen (§ 90). Wo Baulinien festgelegt wurden, sind Bewilligungen nur zulässig, wenn dies in einem Nutzungsplan oder einem Reglement der Gemeinde ausdrücklich vorgesehen ist.

<sup>3</sup> Die Bewilligungsbehörde kann in der Bewilligung festlegen, dass der Mehrwert, der durch die Baute oder Anlage geschaffen wird, bei einem spätem Landerwerb für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.



**§ 89 Messweise**

- <sup>1</sup> Die Abstände werden ab der Grenze der Strassenparzelle gemessen.
- <sup>2</sup> Ist die Strasse nicht vermarcht oder stimmt die im Grundbuchplan eingetragene Grenze nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein, werden die Abstände ab dem Fahrbahnrand oder ab der Aussenkante des Trottoirs, des Rad- oder Gehwegs gemessen.
- <sup>3</sup> Bei Bäumen werden die Abstände bis zur Stockmitte gemessen. Bei Sträuchern, Hecken, Niederholz usw. ist bis zu ihrem äussersten Rand auf der Strassenseite zu messen.

**§ 90 Sichtzonen**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen weder errichtet noch geändert werden, wenn dadurch die erforderlichen Sichtverhältnisse der Strassenbenützer beeinträchtigt werden.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Sichtzone ist die freie Sicht zu gewährleisten.
- <sup>3</sup> Wer um Bewilligungen nach diesem Gesetz nachsucht, hat die erforderliche Sichtzone nachzuweisen. Sofern die Sichtzone Nachbargrundstücke betrifft, hat der Gesuchsteller die schriftliche Erklärung der betroffenen Grundeigentümer zur Freihaltung der Sichtzone und die Zustimmung zur Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung beizubringen. Die Sichtzone ist von der Bewilligungsbehörde auf Kosten des Gesuchstellers auf den betroffenen Grundstücken als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.
- <sup>4</sup> Das Baudepartement kann bei Kantonsstrassen, der Gemeinderat bei den übrigen Strassen im Strassenprojekt, bei der Erteilung von Bewilligungen nach diesem Gesetz oder durch Verfügung im Einzelfall Sichtzonen auf das angrenzende Land legen.

**§ 91 Lichtraumprofil**

- <sup>1</sup> Das Lichtraumprofil begrenzt den freien Raum, der zur sicheren und vollen Ausnützung der Verkehrsfläche notwendig ist.
- <sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt das Nähere.

**Gesetz über den Wasserbau und die Wasserkraft  
(Wasserbaugesetz)**

vom 30. Januar 1979

**§ 5 Gewässerabstand bei neuen Bauten und Anlagen**

- <sup>1</sup> Bei offenen Gewässern haben Bauten und Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Ufer- und Bewirtschaftungswegen, folgende Mindestabstände ab Böschungsoberkante einzuhalten:
  - a. bei Seen 10 m innerhalb der Bauzonen und 20 m ausserhalb der Bauzonen,
  - b. bei andern Gewässern 6 m innerhalb der Bauzonen und 10 m ausserhalb der Bauzonen.
- <sup>2</sup> Bei eingedeckten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m ab Gewässergrenze.
- <sup>3</sup> Innerhalb des Hochwasserabflussprofils dürfen keine Hochbauten erstellt werden.
- <sup>4</sup> Die gesetzlichen Gewässerabstände können im Bau- und Zonenreglement, in einem vom Regierungsrat zu genehmigenden Nutzungsplan oder in einer Schutzverordnung nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz erhöht oder herabgesetzt werden
  - a. bei besondern Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,
  - b. zum Schutz des Ortsbildes,
  - c. zur Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
  - d. zur Erhaltung oder Herstellung eines naturnahen Gewässers oder einer naturnahen Uferlandschaft,
  - e. wenn die Bedeutung des Gewässers es rechtfertigt.

<sup>5</sup> Die Herabsetzung der Gewässerabstände setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur, der Zugang zum Gewässer und die ungeschmälerete Erhaltung der bestehenden Bestockung gewährleistet sind.

<sup>6</sup> Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates Ausnahmen von den gesetzlichen Gewässerabständen bewilligen

- a. für Bauten unter Niveau, Tiefbauten und Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, feste Einfriedungen, Leitungen, Abschränkungen, Ablagerungen und dergleichen,
- b. in Härtefällen für andere Bauten und Anlagen, sofern der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur und der Zugang zum Gewässer gewährleistet sind,
- c. bei eingedeckten Gewässern.

<sup>7</sup> Bei der Bewilligung von Ausnahmen sind die örtlichen Verhältnisse, die Interessen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei sowie die ausgewiesenen Bedürfnisse des Gesuchstellers zu berücksichtigen.

<sup>8</sup> Hochbauten in oder über öffentlichen Gewässern unterliegen den Bestimmungen der §§ 32–45, Hochbauten in oder über privaten Gewässern dem § 46.

## **§ 6 Gewässerabstand bei Veränderung bestehender Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> An Bauten und Anlagen, die den Gewässerabstand gemäss § 5 nicht einhalten, dürfen keine Veränderungen (An-, Um-, Aus- und Aufbauten) vorgenommen werden. Der ordentliche Unterhalt ist gestattet.

<sup>2</sup> Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates bauliche Veränderungen bewilligen

- a. bei besonderen Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,
- b. bei kleinern und eingedeckten Gewässern,
- c. im Interesse des Ortsbildes,
- d. in Härtefällen.

<sup>3</sup> Die Bewilligung baulicher Veränderungen setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur und der Zugang zum Gewässer gewährleistet sind. Ausserdem sind die örtlichen Verhältnisse, die Interessen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei sowie die ausgewiesenen Bedürfnisse des Gesuchstellers zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Wird die Baute oder Anlage durch das Gewässer gefährdet oder ist eine Korrektur des Gewässers notwendig, kann das Baudepartement die Bewilligung auf Kosten des Grundeigentümers an einen im Grundbuch anzumerkenden Revers knüpfen, wonach der Mehrwert, der durch solche bauliche Veränderungen entsteht, bei einem späteren Erwerb der Baute oder Anlage oder eines Teils davon für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.

<sup>5</sup> Spezielle Vorschriften, insbesondere solche über den Ortsbildschutz, werden vorbehalten.