

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Auflage vom: 3. Juli 2001 bis 10. August 2001

Beschluss Gemeindeversammlung: 30. November 2001

Pius With
Gemeindeammann

Urs Schertenleib
Gemeindeschreiber

Genehmigung Regierungsrat: 16. Oktober 2002

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Öffentliche Auflage vom: 16. Februar 2010 bis 17. März 2010

Beschluss Gemeindeversammlung: 9. Juni 2010

Roger Heiss
Gemeindeammann

Beat Deubelbeiss
Gemeindeschreiber

Genehmigung Regierungsrat: 20. Oktober 2010

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Geltungsbereich	5
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	5
1.2 Uebergeordnetes Recht	5
1.3 Personenbezeichnungen	5
2. Raumplanung	6
2.1 Planungsgrundsätze	6
2.2 Nutzungsplanung	6
2.3 Sondernutzungsplanung	6
2.4 Weitere Planungsinstrumente	6
3. Zonenvorschriften	7
3.1 Bauzonen	7
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	7
3.1.2 Wohnzonen	8
3.1.3 Wohn- und Gewerbezone	8
3.1.4 Gewerbezone	9
3.1.5 Zone für öffentliche Bauten	9
3.2 Landwirtschaftszonen	9
3.2.1 Landwirtschaftszone	9
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	10
3.3 Schutzzonen	10
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	10
3.3.2 Naturschutzzonen im Wald	11
3.4 Überlagerte Schutzzonen	12
3.4.1 Spezialzonen	12
3.4.2 Landschaftsschutzzone	14
3.4.3 Grundwasserschutzzonen	14
3.5 Schutzobjekte	15
3.5.1 Naturobjekte	15
3.5.2 Geschützte Gebäude	16
3.5.3 Uebrige Kulturobjekte	17

	Seite
4. Definitionen	18
4.1. Ausnützung	18
4.1.1 Ausnützungsziffer	18
4.1.2 Gewerbe	18
4.2. Abstände	19
4.2.1 Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände	19
4.2.2 Abstand gegenüber dem Kulturland	19
4.2.3. Besondere Vorschriften	19
4.2.4. Mehrlängenzuschlag	19
4.3. Abgrabungen	20
5. Bauvorschriften	20
5.1. Baureife und Erschliessung	20
5.1.1 Benützung von Privateigentum	20
5.2. Technische Bauvorschriften	21
5.2.1 Allgemeine Anforderungen	21
5.2.2 Energiesparmassnahmen	21
5.3. Wohnhygiene	21
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	21
5.3.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	22
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	23
5.4. Ausstattung	24
5.4.1 Abstellplätze	24
5.4.2 Gemeinschaftsräume, Spielplätze	25
5.4.3 Entsorgungsplätze	25
6. Schutzvorschriften	25
6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz	25
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	25
6.1.2 Dachgestaltung	26
6.1.3 Aussenraumgestaltung	27
6.1.4. Umgebungsschutz Klosteranlagen	27
6.1.5 Materialablagerungen	27
6.1.6 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung	28

	Seite
6.2 Natur- und Landschaftsschutz	28
6.3 Umweltschutz	29
6.3.1 Einwirkungen	29
6.3.2 Lärmschutz	29
7. Vollzug, Verfahren	30
7.1 Zuständigkeit	30
7.2 Gebühren	30
8. Schluss- und Uebergangsbestimmung	31
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	31
9. Anhang	32
9.1 Kommunale Kulturobjekte	32
9.2 Kantonale Denkmalschutzobjekte	33
10. Beilagen	34
10.1 Beilage 1 Flächenüberbauungen	34
10.2 Beilage 2 Mehrlängenzuschläge	35
Stichwortregister	36

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Inhalt, Geltungsbereich

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

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

1.2 Uebergeordnetes Recht

§ 2

Uebergeordnetes Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie andere Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

Handbuch BNR

²Die wichtigsten Bestimmungen des uebergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

Baubewilligungspflicht

³Über die Baubewilligungspflicht gibt das kantonale Handbuch zur Bau- und Nutzungsordnung (BNR) Auskunft.

Sondernutzungspläne / Überbauungsplan

⁴Überbauungen im Perimeter der Überbauungspläne "Staffeln 2", "Staffeln 3" haben sich nach diesen zu richten. Über diese Überbauungspläne und Vorschriften gibt die Gemeindeverwaltung Auskunft.

1.3 Personenbezeichnungen

§ 3

Personenbezeichnungen

¹Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 4

*Siedlungs-
entwicklung*

Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 33 Abs. 2 BauG, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist.

2.2 Nutzungsplanung

§ 5

Nutzungspläne

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 6

*Sondernutzungs-
planung*

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 7

*Weitere Planungs-
instrumente*

Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Richtpläne, Inventare und dergl. sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und sind für das Grundeigentum nicht verbindlich.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 8

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						klein	gross			
Wohnzone	W2A	2	0.30	7.00 m	11.50 m	4.00 m	8.00 m	15.00 m	II	§ 9
Wohnzone	W2	2	0.40	7.50 m	12.00 m	4.00 m	8.00 m	15.00 m	II	§ 9
Wohnzone	W2D	2	0.50	7.50 m	12.00 m	4.00 m	8.00 m	20.00 m	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone	WG2	2	0.60	8.50 m	13.00 m	5.00 m	10.00 m	25.00 m	III	§ 10
Gewerbezone	G	0	0.60	0	0	6.00	6.00	0	III	§ 11
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	OE	0	0	0	0	0	0	0	II	§ 12
Spezialzonen	Zone Hang H	0	0	0	0	0	0	0	II	§17

²Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³Der Gemeinderat kann die Gebäudelängen begrenzen, insbesondere auf der Krete „Suterhübel“

⁴In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵Am Hang können die Gebäude- und Firsthöhen um 0.50 m erhöht werden.

3.1.2 Wohnzonen

§ 9

<i>Wohnzonen (W2A, W2, W2D)</i>	¹ Die Wohnzonen W2A, W2, W2D dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
<i>W2A Wohnzone 2 Geschosse aufgelockert</i>	² Die zweigeschossige, aufgelockerte Wohnzone W2A ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.
<i>W2 Wohnzone 2 Geschosse</i>	³ Die zweigeschossige Wohnzone W2 ist für freistehende und maximal 4 zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie für Häuser mit maximal drei Wohnungen bestimmt.
<i>W2D Wohnzone 2 Geschosse dicht</i>	⁴ Die zweigeschossige, dichte Wohnzone W2D ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die Gebäudelängen dürfen 40 m nicht überschreiten.

3.1.3 Wohn- und Gewerbezone

§ 10

<i>WG2 Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse</i>	¹ Die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und für mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungen bestimmt. Wohnbauten ohne Gewerbe richten sich nach den Bestimmungen der Zone W2D.
	² Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.

3.1.4 Gewerbezone

§ 11

¹Die Gewerbezone G ist für Handwerks- und Gewerbebetriebe, sowie Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Lagerbauten sind nicht gestattet.

²Die Umgebung ist zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- a) Anforderungen der Autoabstellplätze und Aussenanlagen
- b) technische Einrichtungen
- c) Bäume und Bepflanzung
- d) Einfriedung

3.1.5 Zone für öffentliche Bauten

§ 12

OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 13

Landwirtschaftszone (L)

¹Die Landwirtschaftszone L ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 14

*Bauten in der
Landwirtschafts-
zone (L)*

¹Für 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.

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.

³Keine Hochbauten dürfen in folgenden Gebieten erstellt werden: Magschwil, Grossacher, Grutismatt, Tueueffi, Winkel und Stiere-weid.

⁴Sämtliche Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind bewilligungspflichtig.

⁵In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3. Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 15

*Naturschutzzonen
Kulturland*

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie typischen Einzelobjekten.

²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung sind nicht gestattet, soweit die Massnahmen nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

³Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Magerwiesen / Übergangszonen	gelb	Artenreiche Heuwiese, Puffer entlang von Feuchtgebieten als Schutz von Nährstoffeinträgen	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung. 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni
<u>Feuchtgebiete:</u> - Gewässer (Weiher, Moos Steirüti) - Streuwiese (Parzelle 378)	blau G S	Feucht- und Laichgebiete Riedwiese	Kein Schwimmen, Befahren. Streuschnitt im Herbst/Winter

⁴In den Naturschutzzonen gelten keine Befreiungen von der Baubewilligungspflicht gemäss § 30 Abs. 1 ABauV.

3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

§ 16

Naturschutzzonen Wald

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

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. Für kleinflächiges Waldeigentum bis zu 20 ha müssen gemäss § 28 Abs. 2b) AwaV Holzschläge von jährlich mehr als 10 m³ durch den zuständigen Revierförster angezeichnet werden. Ausgenommen sind Holzschläge in Naturschutz- bzw. Auengebieten von nationaler und kantonaler Bedeutung.

³Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

.

Bezeichnung im Plan	Status	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Rottenschwiler Moos	NkBW; Auengebiet von nationaler Bedeutung	Auenwald mit alten Silberweiden und hohem Eichen- und Totholzanteil	Gemäss Konzept Auenchutzpark
Foremoss	NkBW	Moorregeneration, naturwaldgemässe Bestockung, Laichgebiet, Brutbiotop	Gemäss Vertrag zwischen Grundeigentümer und Baudepartement
Steirüti		Primär Amphibienlebensräume	Gemäss bestehender Vereinbarung
Winkelmäss	NkWB	naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung mit standortheimischen Baumarten; Belassen von abgestorbenen Bäumen.

⁴Der Wald im Bereich des Reussufers und des Rotenschwiler Moores ist nach Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus zu bewirtschaften (naturgemäss bedeutet: Beschränkung auf standortheimische Arten).

Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Beachtung beizumessen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Spezialzonen

§ 17

Zone Hang H

¹Die Zone Hang (H) umfasst das schwarz umrandete Gebiet westlich der Kantonsstrasse K260 am Suterhübel.

²Die Zone Hang bezweckt ein infolge der sehr starken Hanglage dem Gelände angepasste Bauweise und dient der Erhaltung des Ortsbildes gemäss Art. 6.1.1. BNO (§49,50)

³Es gelten die Bestimmungen für die Zone W2A, resp. W2 sofern sie nachstehend nicht ausdrücklich geändert sind.

In der Zone „Hang“ sind zusätzlich erlaubt: Aneinandergereihte, jedoch gestaffelte Baueinheiten. Jede Wohnung muss Austritt auf gewachsenes oder verändertes (soweit im Rahmen der Bauvorschriften) Terrain oder auf eine mindestens zur Hälfte begrünte

Terrasse mit einer Minimaltiefe von 4 m gewähren. Die nutzbare Fläche im Garten oder auf der Terrasse muss mindestens 15% der Wohnfläche betragen. **Terrassensiedlungen sind sorgfältig zu gestalten. Flachdächer sind möglich.**

4Bei Bauten mit Schrägdächern hat die Firstrichtung parallel zum Hang zu verlaufen.

5Mehrlängenzuschläge und deren maximalen Beschränkungen fallen bei aneinandergereihten, jedoch gestaffelten Baueinheiten (Flächenüberbauungen, Anhang 1 BNO) weg. Bei allen anderen Bauten ist der Mehrlängenzuschlag anzuwenden.

6Bei solchen Flächenüberbauungen darf speziell in der Zone W2A analog der Zone W2 eine AZ von 0.4 angerechnet werden.

7Bei Flächenüberbauungen (Reiheneinheiten/Terrasseneinheiten, Teppicheinheiten gemäss Anhang) müssen mind. 80% aller Parkplätze unterirdisch angeordnet werden.

8Die Höhe von Stützmauern darf max. 2.50 m ab niedriger gelegenen Terrain betragen.
Die Abstände haben sich nach ABauV, §19, Abs. 1 zu richten.

9Abstellplätze und Zufahrten zu Garagen usw. sind einheitlich in Verbundsteinpflasterung zu bauen. Baum- und Pflanzgruben sollen diese Flächen gliedern und einen gartenähnlichen Charakter bilden.

10Die Umgebungsbepflanzung aller Bauten ist sorgfältig zu gestalten.

11Der Gemeinderat kann in diesem Gebiet spezielle Bedingungen in Hinsicht auf die Gestaltung und die Grösse von Baukuben beschliessen.

12Der Gemeinderat kann vorgelegte Bauprojekte vor Erteilung der Baubewilligung auf Kosten der Bauherrschaft fachmännisch begutachten lassen und spezielle Bedingungen in Hinsicht auf das Landschafts- und Dorfbild verlangen.

13Auf bestehende Bauten sind die Vorschriften sinngemäss anzuwenden. Ueber die Anwendung im Einzelfall entscheidet in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen der Gemeinderat.

3.4.2 Landschaftsschutzzone

§ 18

Landschaftsschutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13. Die bestehenden Christbaumkulturen dürfen nicht weiter ausgedehnt werden.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) und Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴In der Landschaftsschutzzone gelten keine Befreiungen von der Baubewilligungspflicht gemäss § 30 Abs. 1 AbauV.

3.4.3 Grundwasserschutzzonen

§ 19

Grundwasserschutzzone

¹Im Zonenplan sind Grundwasserschutz festgelegt mit dem Fassungsbereich und den Schutzzonen.

²Für Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen innerhalb dieser Bereiche gelten die Vorschriften des eidg. Gewässerschutzgesetzes und der dazugehörigen Ausführungserlasse.

³Die entsprechenden Vorschriften im Bereich des Grundwasserpumpwerks Hermetschwil-Staffeln sind im Schutzzonenreglement der Gemeinde Hermetschwil-Staffeln vom 12. Mai 1994 umschrieben.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 20

Gewässer und ihre Ufer, Uferschutzzone, Uferschutzstreifen

¹Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und -vegetation ist zu erhalten.

²Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Beseitigung von Ufergehölzen kann nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern. Eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus.

³Die Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt.

⁴Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz.

⁵In der Bauzone wird zum Schutze des Pflanzenbestandes eine Uferschutzzone ausgeschieden. Eine private Gartennutzung ist gestattet.

⁶Ausserhalb der Bauzone werden Uferschutzzonen und Uferschutzstreifen ausgeschieden. Der Uferschutzstreifen bezeichnet die geschützten Ufer von 3 m ab Böschungskante. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuweise genutzt werden.

⁷Innerhalb der Uferschutzzone und des Uferschutzstreifens sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.

§ 21

*Gehölze, Hecken
Waldränder*

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichem Wert und dürfen nicht beseitigt werden.

2Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen
Hecken	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern

3Gehölze und Hecken erfüllen eine landschaftsgliedernde Funktion und sind geschützt (Feldgehölz, bestockte Böschungen, Ufergehölz ausserhalb Uferschutzonen). Sie dürfen nicht gerodet werden. Die Neuanpflanzung von Hecken liegt im öffentlichen Interesse.

4Eine Beseitigung von Gehölzen und Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölz untersteht der Bewilligung durch das Baudepartement.

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 22

Gebäude mit Substanzschutz

1Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbart ist.

²Für weitergehende bauliche Veränderungen (Teilabbrüche, Erweiterungen) ist ein Fachgutachten erforderlich. Das Schutzziel darf nicht beeinträchtigt werden.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 23

Gebäude mit Volumenschutz

¹Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den bei den Gebäuden mit Substanzschutz zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

²Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5.3. Uebrige Kulturobjekte

§ 24

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise die Versetzung bewilligen.

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 25

Ausnützungsziffer ¹Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht mitberechnet.

²Bei behindertengerechter Bauweise kann der Gemeinderat pro Einfamilienhaus und pro Vollgeschoss bei Mehrfamilienhäusern einen Ausnützungszuschlag von 10 m² gewähren.

³Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag von 20 m² pro Wohneinheit gewährt.

⁴Die Zuschläge gemäss Abs. 3 und 4 können kumuliert werden.

4.1.2 Gewerbe

§ 26

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

²Als mässig störend (Empfindlichkeitsstufe III) gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

4.2 Abstände

4.2.1 Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände

§ 27

Reduktion der Grenzabstände

¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen. Folgende Minimalwerte dürfen nicht unterschritten werden:

	W2A	W2	W2D
Grenzabstand klein	3.00 m	3.00 m	3.00 m
Grenzabstand gross	6.00 m	6.00 m	6.00 m

²Vorbehalten bleiben die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen.

4.2.2 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 28

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber von Grenzen des Kulturlandes ist für Bauten der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.2.3 Besondere Vorschriften

§ 29

Besondere Vorschriften

Stehen auf anstossenden Grundstücken schon Bauten mit geringeren als den zonengemässen Grenzabständen, so muss ein Neubau in der Regel lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand, einhalten. Diese Regelung gilt nicht für MFH (§ 47, Abs. 2, BauG)

4.2.4 Mehrlängenzuschlag

§ 30

Mehrlängenzuschlag

Bei Gebäudelängen über 15.0 m (Zonen W2A, W2), über 20.0 m (Zone W2D), über 25.0 m (Zone WG2) erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um je 4.0 m.

4.3 Abgrabungen

§ 31

Untergeschoss Abgrabungen für Garagezufahrten und Hauszugänge im Untergeschoss von mehr als 80 cm in der Ebene und 1,20 m am Hang sind bis 1/6 der Fassadenabwicklung (Summe aller Fassadenlängen ohne Anbauten) zulässig. Überschreiten diese tieferen Abgrabungen 1/6 der Fassadenlänge, zählt das Untergeschoss als Vollgeschoss.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

5.1.1 Benützung von Privateigentum

§ 32

Benützung von Privateigentum ¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

²Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. nach Absprache auf oder an Privateigentum anbringen lassen. Es besteht keine Entschädigungspflicht.

³Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 33

Allgemeine Anforderungen

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

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 34

Energiesparmassnahmen

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 35

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen (geschützte Gebäude) gestattet.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 36

*Innenräume
Belichtung
Belüftung*

¹Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.20 m.

²Für Kochnischen in Kleinwohnungen, für Badezimmer und WC können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

§ 37

Raummasse

¹Die lichte Höhe von dem Wohnen dienenden Räumen muss mindestens 2.30 m, bei Keller- und Nebenräumen mindestens 2.00 m betragen. Dachzimmer, die als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume benützt werden, müssen auf der Hälfte ihrer Grundfläche, wenigstens aber auf 8 m², eine Höhe von 2.30 m aufweisen.

²Dem Wohnen dienenden Räumen müssen eine Mindestfläche von 10 m² aufweisen.

³Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt sind.

§ 38

*Nebenräume in
Mehrfamilien-
häusern mit mehr
als 4 Wohnungen*

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

²In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

³Es müssen separate und abschliessbare Mietkeller von mindestens 4 m² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² Fläche zusätzlich vorgesehen werden.

§ 39

*Garten-, Terrassen-
oder Balkonflächen
in Mehrfamilien-
häusern*

¹Balkone in Mehrfamilienhäusern müssen folgende Mindestflächen aufweisen:

bei 3- und 4-Zimmerwohnungen 4.5 m²
bei 5-Zimmer- und grösseren Wohnungen 6.0 m²

Balkone

²Wohnbalkone sind nach Möglichkeit windgeschützt anzulegen und müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat 1.50 m zu betragen.

³Die Anordnung und Abmessungen von Brüstungen und Geländern haben sich nach den entsprechenden SIA-Normen zu richten.

⁴Verglaste Balkone, Wintergärten etc. müssen im Brüstungsbe-
reich analog den Balkonen gesichert sein (BFU-Richtlinien).

§ 40

Gänge, Treppen

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und allgemein zugängliche Korridore in Mehrfamilienhäusern beträgt 1.20 m.

²Die Anordnung und Abmessungen von Brüstungen und Geländern haben sich nach den entsprechenden SIA-Normen zu richten.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 41

Bezug der Bauten

Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn die dazugehörige Infrastruktur nicht erstellt, das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, Anforderungen an die Wohnhygiene, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4. Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

§ 42

Anordnung der Abstellplätze

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

²Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionsschutz erfordern, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 43

Garagenvorplätze, Zufahrten

¹Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen, mindestens eine Tiefe von 5.00 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von mind. 2.50 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

²Für die Gestaltung von Zufahrten sind die aufgeführten SN-Normen massgebend.

³Auf einer Länge von 5.00 m ab Strassen- oder Gehwegrand sind Zufahrten mit einem staubfreien Belag zu versehen.

⁴Hartplätze dürfen nicht auf Strassen und Fremdparzellen entwässert werden.

§ 44

Zweiradabstellplätze

Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Mehrfamilienhäuser, Gewerbe, Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und dergl.) sind Zweiradabstellplätze in genügender Anzahl vorzusehen.

5.4.2 Gemeinschaftsräume, Spielplätze

§ 45

Spielplätze

¹Bei Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen, an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche resp. der Wohnfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

³Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt zu achten.

Gemeinschaftsräume

⁴Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung mit einer Fläche von mindestens 20 m² zu schaffen.

5.4.3 Entsorgungsplätze

§ 46

Entsorgungsplätze

Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind Kehricht-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Container- und Kompostierplätze zu schaffen.

6. Schutzvorschriften

6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 47

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukörper,
- c) Wirkung im Strassenraum,

- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
- i) ISOS-Verzeichnis 1976

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.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 48

Dachgestaltung

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform, des Bedachungsmaterials und der Dachfarbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

²In den Bauzonen W2A, W2, W2D, WG2, G, OE, sowie in der Landschaftszone L soll die Neigung der Dachflächen zwischen 15° und 45° a.T. liegen.

³In den Bauzonen W2A, W2, W2D, WG2, OE, sowie in der Landwirtschaftszone L sind Flachdächer nur auf eingeschossigen Klein- und Anbauten gestattet.
In der Spezialzone Hang H sind Flachdächer möglich.
In der Gewerbezone G sind Flachdächer auf einer Grundfläche von maximal 25% der direkt darunter liegenden Geschossfläche erlaubt.

⁴Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

⁵Anlagen zur Gewinnung von Energie dürfen das Dorfbild nicht beeinträchtigen. Insbesondere dürfen sie keine reflektierende Wirkung haben.

⁶Zum Schutze des Ortsbildes sind alle Bauten östlich der Kantonsstrasse K 260 mit dunkelbraunen oder braun engobierten Dacheindeckungen zu versehen.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 49

Aussenraumgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.1.4 Umgebungsschutz Klosteranlagen

§ 50

Umgebungsschutz Klosteranlagen

Die Umgebung der Klosteranlagen bedarf bei Neu- und Umbauten, Terrainveränderungen etc. besonders sorgfältiger Gestaltung. Baugesuche in diesem Bereich sind dem Erziehungsdepartement, Abteilung Kulturpflege (Denkmalpflege) zur Genehmigung vorzulegen.

6.1.5 Materialablagerungen

§ 51

Materialablagerungen

¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist in allen Zonen bewilligungspflichtig.

²Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.1.6 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 52

Ruinen, Baulücken

¹Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

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

6.2. Natur- und Landschaftsschutz

§ 53

Natur- und Landschaftsschutz

¹Alle wichtigen, typischen und erhaltenswerten Naturobjekte und Landschaftselemente, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sowie geologisch seltene Erscheinungen sind im Landschafts-Inventar festgehalten. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.

²Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturlandplan und im Bauzonenplan grundeigentümergebunden festgelegt.

³Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

§ 54

Einwirkungen

¹Jedermann 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.

²Verboten 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.

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

6.3.2 Lärmschutz

§ 55

Lärmschutz

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

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 56

Zuständigkeit ¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

Sicherstellung von Auflagen ³Für die richtige Erfüllung von Auflage und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann die Sicherstellung einer allfälligen Ersatzvornahme durch Leistung des Geldbetrages auf ein Sperrkonto oder durch Bankgarantie verlangt werden.

Personenwechsel ⁴Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 20 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

7.2 Gebühren

§ 57

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 58

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

- a) der Zonenplan vom 7. Januar 1986
- b) die Bauordnung vom 7. Januar 1986
- c) die Spezialbauvorschriften für das Gebiet Suterhübel vom 29. Mai 1996

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 30. November 2001 beschlossen worden.

Pius With
Gemeindeammann

Urs Schertenleib
Gemeindeschreiber

Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 9. Juni 2010 beschlossen worden.

Roger Heiss
Gemeindeammann

Beat Deubelbeiss
Gemeindeschreiber

9. Anhang Kulturobjekte

9.1. Kommunale Kulturobjekte

Kulturlandplan

a) Gebäude mit Substanzschutz

<u>Landschaftsinventar-Nr.</u>	<u>Name</u>
901	Abbt-Hans (1786)
906	Wohnhaus (1842)

b) Gebäude mit Volumenschutz

<u>Landschaftsinventar Nr.</u>	<u>Name</u>
101	Wohnhaus: Gebäude-Nr. 41
102	Scheune: Gebäude-Nr. 40
103	Scheune: Gebäude-Nr. 35
104	Scheune: Gebäude-Nr. 20

c) Wegkreuze/Kreuze

<u>Landschaftsinventar Nr.</u>	<u>Name</u>
910A	Dorfstrasse/Winkelstrasse
910D	Pfyffehau

d) Diverse Kulturobjekte

<u>Landschaftsinventar Nr.</u>	<u>Name</u>
10	Sodbrunnen "Rotwasser"
14	Alte Trockenmauern "Eggerai"

e) Archäologische Fundstellen

<u>Landschaftsinventar Nr.</u>	<u>Name</u>
11	Rotwasser
12	Sodbreite

Bauzonenplan

a) Gebäude mit Substanzschutz

<u>Landschaftsinventar-Nr.</u>	<u>Name</u>
903	Pfarrhaus (1769/830)
904	Pfarrscheune (um 1760)
905	Doppelwohnhaus (17./18.Jh.)

b) Wegkreuze/Kreuze

<u>Landschaftsinventar Nr.</u>	<u>Name</u>
910B	Friedhofkreuz im Klosterhof (1859)
910C	Haldemättli

c) Diverse Kulturobjekte

<u>Landschaftsinventar Nr.</u>	<u>Name</u>
908	Marienbrunnen im Klosterhof (1633)
909	Wappenreliefs an den Bauten des Kinderheims (1673, 1692, 1713)
911	Mahlstuhlsteine im Klosterhof (1602)
912	Bildstöcklein Chileweg

d) Archäologische Fundstellen

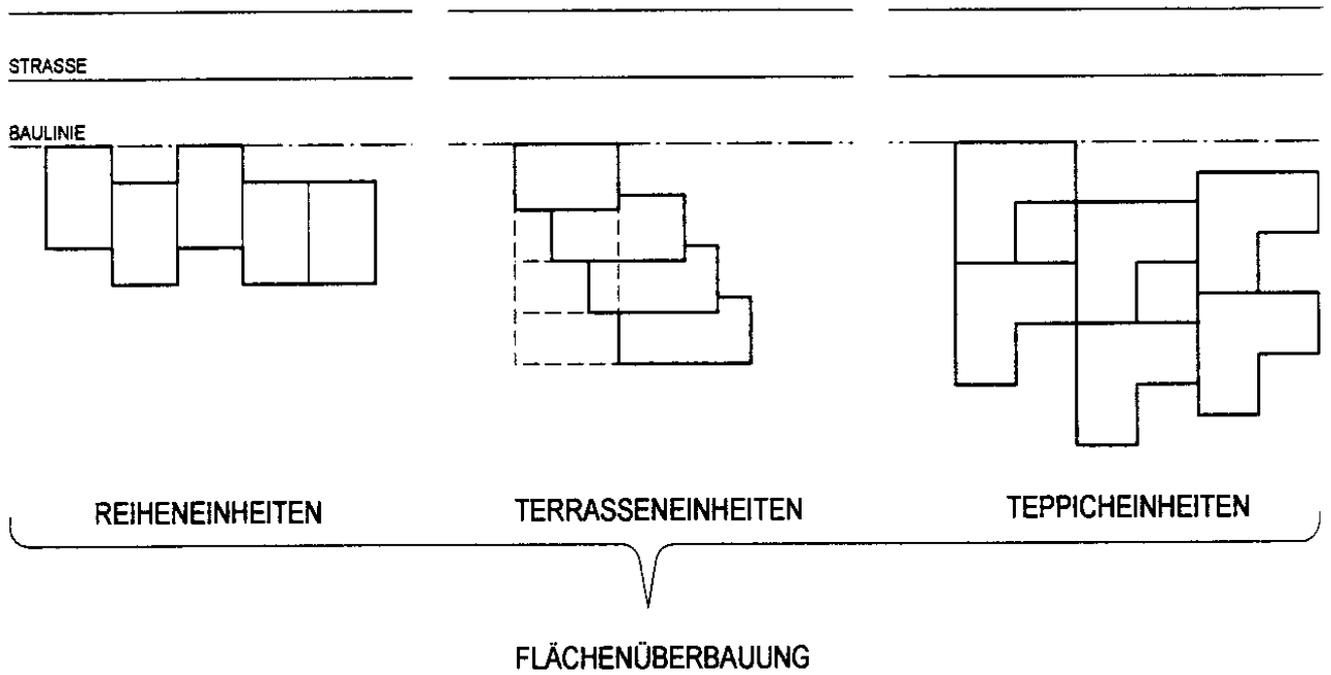
<u>Landschaftsinventar Nr.</u>	<u>Name</u>
13	Klosterbezirk

9.2. Kantonale Denkmalschutzobjekte

<u>Landschaftsinventar Nr.</u>	<u>Name</u>
	<u>Klosterbezirk</u>
1	Pfarr- und Klosterkirche (1603-05)
2	Nothelferkapelle (1656)
3	Konventgebäude des Benediktinerinnenklosters (1624/25)
4	Konventgebäude (Innenräume) (1624/25)
5	Ehemaliges Gasthaus (1634, 1764)
6	Ehemaliger Klosterspeicher (1569)
7	Oekonomiegebäude (1761)
8	Gartenkapelle / Einsiedlerkapelle (1727)
9	Sogenanntes Willi-Haus (1727) und Einfahrtstor (1572)

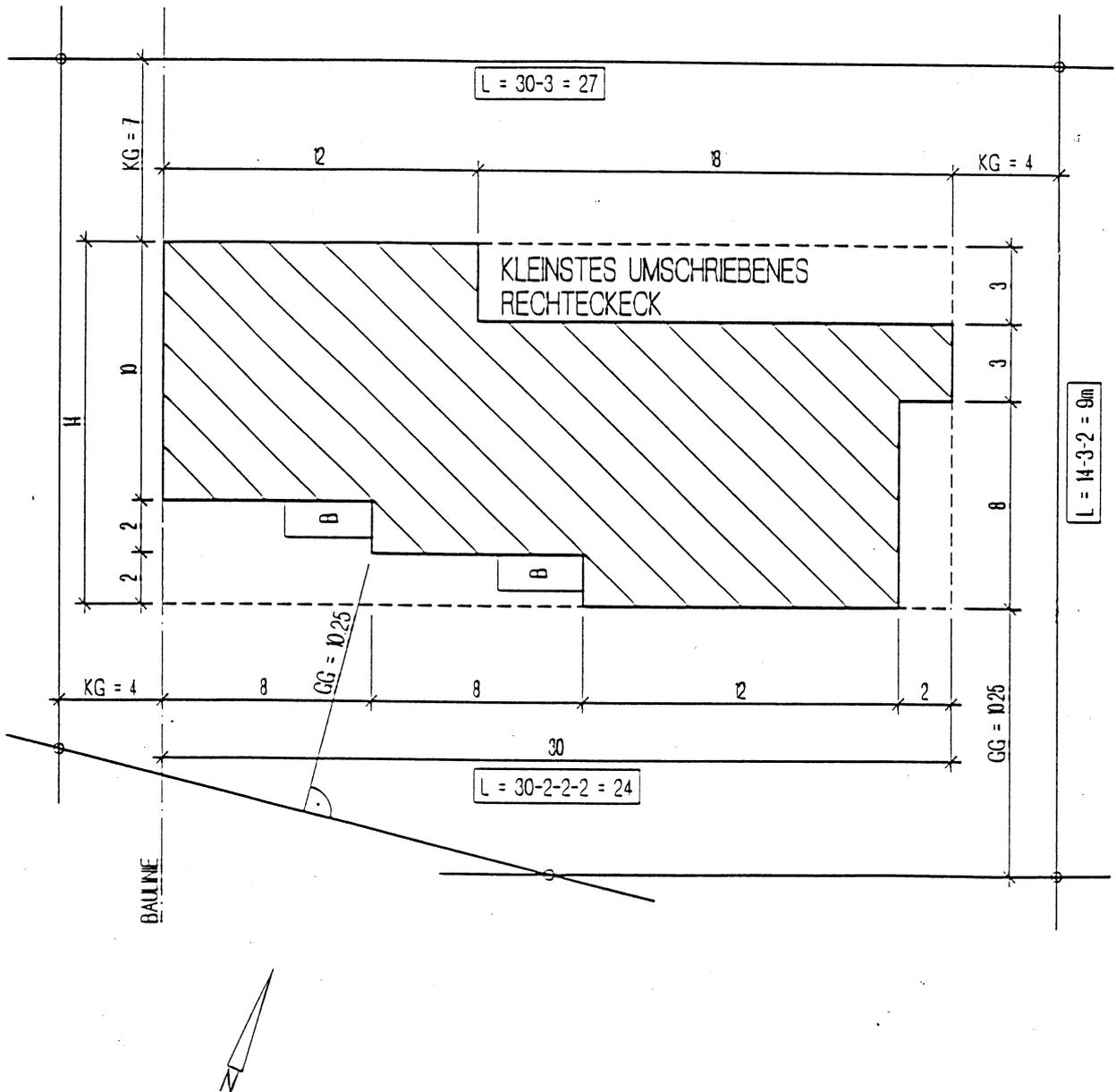
10.1 Beilage 1 Flächenüberbauungen

BEISPIELE FÜR ANEINANDERGEREICHTE, JEDOCH GESTAFFELTE BAUEINHEITEN



10.2 Beilage 2 Mehrlängenzuschläge

Beispiel : Zone W2 mit Mehrlängenzuschlag ab 15.0 m



G GRENZABSTAND KG KLEINER GRENZABSTAND GG GROSSER
L ANZURECHNENDE GEBÄUDELÄNGE B BALKON, ERKER USW. MLZ MEHRLÄNGENZUSCHLAG

STICHWORTREGISTER

	Paragraph	Seite
Abgrabungen	31	20
Abstand gegenüber dem Kulturland	28	19
Allgemeine Anforderungen	33	21
Anordnung der Abstellplätze	42	24
Aufhebung bisherigen Rechts	58	31
Ausnützungsziffer	25	18
Ausrichtung der Wohnungen	35	21
Aussenraumgestaltung	49	27
Baubewilligungspflicht	2	5
Bauten in der Landwirtschaftszone	14	10
Bauzonen	8	7
Benützung von Privateigentum	32	20
Besondere Vorschriften	29	19
Bezug der Bauten	41	23
Dachgestaltung	48	26
Einwirkungen Umweltschutz	54	29
Energiesparmassnahmen	34	21
Entsorgungsplätze	46	25
Gänge, Treppen	40	23
Garagenvorplätze, Zufahrten	43	24
Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen	39	23
Gebührenreglement	57	30

	Paragraph	Seite
Geltungsbereich	1	5
Gemeinschaftsräume	45	25
Geschützte Gebäude	22	16
Gewerbe	26	18
Gewerbezone	11	9
Grundwasserschutzzonen	19	14
Handbuch BNR	2	5
Hanglagen	31	20
Innenräume, Belichtung, Belüftung	36	22
Landschaftsschutzzone	18	14
Landwirtschaftszone	13	9
Lärmschutz	55	29
Materialablagerungen	51	27
Mehrlängenzuschlag (und Beilage 2)	30	19
Natur- und Landschaftsschutz	53	28
Naturobjekte	20/21	15
Naturschutzzonen Kulturland	15	10
Naturschutzzonen Wald	16	11
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	38	22
Nutzungspläne	5	6
Ortsbildschutz	47	25
Personenbezeichnung	3	5
Raummasse	37	22
Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände	27	19

	Paragraph	Seite
Ruinen, Baulücken	52	28
Siedlungsentwicklung	4	6
Sondernutzungsplanung	6	6
Spezialzonen	17	12
Spielplätze	45	25
Uebergeordnetes Recht	2	5
Umgebungsschutz Klosteranlagen	50	27
Weitere Planungsinstrumente	7	6
Wohnzonen	9	8
Wohn- und Gewerbezone	10	8
Zone für öffentliche Bauten	12	9
Zuständigkeit	56	30
Zweiradabstellplätze	44	24
Zonenübersicht (Tabelle)	8	7