

KANTON AARGAU

GEMEINDE MENZIKEN

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 Baugesetz

Vorprüfungsbericht vom 5. Mai 1998

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom 17. August bis 15. September 1998

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 25. November 1998 beschlossen worden.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Hans Marti

Heinz Gloor

Genehmigung:

Vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 27. Oktober 1999.

IM AUFTRAG DES REGIERUNGSRATES

Staatsschreiber:

Marc Pfirter

Inhaltsverzeichnis

1. GELTUNGSBEREICH

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Übergeordnetes Recht 1

2. RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE

- § 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

- § 4 Kernzone
- § 5 Wohn- und Gewerbezone 4
- § 6 Wohn- und Gewerbezone 3
- § 7 Wohn- und Gewerbezone 2
- § 8 Wohnzone 3
- § 9 Wohnzone 2
- § 10 Industriezone, Industriezone a
- § 11 Gewerbezone
- § 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- § 13 Skiliftzone
- § 14 Grünzone

3.2 Landwirtschaftszonen und weitere Zonen gemäss gemäss Art. 18 RPG

- § 15 Landwirtschaftszone
- § 16 Rekultivierungszone
- § 17 Spezialzone "Schwyzerhübel"
- § 18 Skiliftzone

3.3 Naturschutzzonen und Schutzobjekte

- § 19 Allgemeines
- § 20 Kleingewässer in Kiesgruben
- § 21 Ödlandplätze und Brachflächen
- § 22 Nährstoffarme Trocken- und Feuchtwiesen
- § 23 Magerweiden
- § 24 Bachläufe mit Uferschutzstreifen
- § 25 Hecken, Ufer- und Feldgehölze
- § 26 Baumreihen und Einzelbäume
- § 27 Geologische und geomorphologische Objekte
- § 28 Kulturobjekte
- § 29 Aussichtspunkte

3.4 Überlagerte Schutzzonen

- § 30 Landschaftsschutzzone
- § 31 Besondere Waldstandorte, Waldränder, Pfannenstiel-Wäldchen
- § 32 Hochstamm-Obstbäume

4. DEFINITIONEN / ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Allgemeines

- § 33 Offene und geschlossene Bauweise
- § 34 Gewerbe, zulässiger Störgrad
- § 35 Ausnutzungsziffer

4.2 Abstände

- § 36 Tiefbauten
- § 37 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag
- § 38 Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes
- § 39 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten
- § 40 Reduktion der Abstände
- § 41 Strassenabstand gegenüber Privatstrassen

4.3 Arealüberbauungen

§ 42 Arealüberbauungen

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang

§ 43 Uebernahme von Privatstrassen,
Strassenbenennung und -nummerierung

§ 44 Benützung von Privateigentum

§ 45 Sicherheit und Schutzvorkehrungen

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 46 Allgemeine Anforderungen

§ 47 Nachisolation Aussenwände

5.3 Wohnhygiene

§ 48 Belichtung, Besonnung; Raumhöhen; Fensterfläche, Belüftung
Raummasse

§ 49 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

§ 50 Balkone

§ 51 Gänge, Treppen

§ 52 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

5.4 Ausstattung

§ 53 Abstellplätze

§ 54 Ein- und Ausfahrten; Zufahrten

§ 55 Zweiradabstellplätze, Kinderwagen

§ 56 Spielplätze und Erholungsanlagen

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbildschutz

§ 57 Ortsbildschutz

§ 58 Dachdurchbrüche

§ 59 Aussenraumgestaltung

- § 60 Materialablagerungen
- § 61 Brandruinen; Baulücken

6.2 Umweltschutz

- § 62 Einwirkungen
- § 63 Abfallbeseitigung; Kompostierung
- § 64 Abbrennen von Gebüsch und Dürngras

7. VOLLZUG, VERFAHREN

- § 65 Zuständigkeit, Vollzug
- § 66 Gebührenreglement

8. SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNG

- § 67 Aufhebung bisherigen Rechts

Anhang

(Informationsinhalt, nicht Bestandteil der Genehmigung)

- 1 Gebäudeprofil
- 2 Vorspringende Bauteile, Dachaufbauten
- 3 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag
- 4 Berechnung der Pflichtabstellplätze
- 5 Uebersicht der Bauzonenvorschriften

Die kantonalen Erlasse, insbesondere das Baugesetz (BauG), die Allgemeine Bauverordnung (ABauV) sowie das Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) können bei der Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 5001 Aarau bezogen werden.



1. GELTUNGSBEREICH

§ 1

Geltungsbereich

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

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten² und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

¹ Die Vorschriften der Bauordnung sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen nicht geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

² Bauten im Sinne des Gesetzes sind (§ 6 BauG):

- a) alle Gebäude und gebäudeähnlichen sowie alle weiteren, künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte;
- b) Tiefbauten;
- c) Hütten, Buden, Baracken, Kioske, Waren- und andere Automaten, Schaukästen, und dergleichen;
- d) Wohnwagen, die länger als zwei Monate auf dem gleichen Grundstück abgestellt werden;
- e) Steinbrüche, Kies- und andere Gruben;
- f) Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder von grosser flächenhafter Ausdehnung;
- g) Ablagerungen und Deponien;
- h) Freizeit- und andere Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Umwelt und Umgebung.

§ 2

Uebergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.³

2. RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE⁴

§ 3

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat unterstützt die Grundeigentümer in beratender Hinsicht bei der Erarbeitung von Richtplänen und Konzepten zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

³ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht.

⁴ Der Kulturlandplan Mst. 1 : 5000, der Bauzonenplan Mst. 1: 2500 und die Detailzonenpläne der Grünzone Mst. 1: 500 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Sie können bei der Bauverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Erschliessungs- und Gestaltungsplan siehe §§ ff BauG, Landumlegung §§ 72 ff BauG
Richtpläne und Konzepte (Verkehrsrichtplan, Verdichtungskonzept, Landschaftsplan, Versorgungsplan u. dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu. Diese Pläne werden durch den Gemeinderat erlassen. Die Mitwirkung der Bevölkerung wird gewährleistet.

Inventare haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es wird bei der Beurteilung von Bauvorhaben beigezogen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 4

Kernzone

Bauweise

¹ In der Kernzone ist die offene und die geschlossene Bauweise zugelassen.

Art der Nutzung

² Es dürfen Geschäfts-, Laden und Wohnbauten sowie Gebäude für mässig störende Gewerbe errichtet werden. Neue Einkaufszentren und Fachmärkte bis zu einer Nettoladenfläche von 3000 m² (neue Fläche oder Erweiterungen) sind zulässig, wenn sie sich mit ihrem Standort und ihrer Grösse an der gewachsenen Zentrumsstruktur ausrichten können. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ausnutzungsziffer

³ Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt

für Wohnungen	0,9
für andere Nutzungen	<u>1,2</u>
total aber höchstens	1,5

Geschosszahl, Gebäudehöhe

⁴ Es sind höchstens fünf Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16.0 m.

Grenzabstand

⁵ Die minimalen Grenzabstände betragen

für Fassaden bis 4.0 m Gebäudehöhe	3.0 m
für Fassaden bis 7.0 m Gebäudehöhe	4.0 m
für Fassaden bis 10.0 m Gebäudehöhe	5.0 m
für Fassaden bis 13.0 m Gebäudehöhe	6.5 m
für Fassaden bis 16.0 m Gebäudehöhe	8.0 m

Bei den Zwischenwerten der Gebäudehöhe werden die Grenzabstände interpoliert.

Reduktion des Grenzabstandes

⁶ Für flach eingedeckte, unbewohnte An-, Neben- und Verbindungsbauten mit maximal 4.0 m Gebäudehöhe und 20 m Gebäudelänge gilt ein reduzierter Grenzabstand von 2.0 m.

§ 5

Wohn- und
Gewerbezone 4Art der Nutzung,
Empfindlichkeitsstufe

¹ In der Wohn- und Gewerbezone 4 sind Bauten für mässig störendes Gewerbe, Geschäfte und Wohnungen zugelassen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ausnützungsziffer

² Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt

für Wohnungen	0.7
für Gewerbe und andere Nutzungen	<u>0.8</u>
total aber höchstens	1.0

Geschosszahl, Gebäudehöhe

³ Es sind höchstens vier Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13.0 m.

Grenzabstand

⁴ Die minimalen Grenzabstände betragen

für Fassaden bis 4.0 m Gebäudehöhe	3.0 m
für Fassaden bis 7.0 m Gebäudehöhe	4.0 m
für Fassaden bis 10.0 m Gebäudehöhe	5.0 m
für Fassaden bis 13.0 m Gebäudehöhe	6.5 m

Bei Zwischenwerten der Gebäudehöhe ab 7.0 m werden die Grenzabstände interpoliert.

Mehrlängenzuschlag

⁵ Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 37 kommt bei Fassaden von mehr als 20.0 m Länge zur Anwendung. An- und Nebenbauten gemäss Absatz 6 sind bei der Bestimmung der Fassadenlänge unmassgeblich.

Reduktion des
Grenzabstandes

⁶ Für flach eingedeckte, unbewohnte An-, Neben- und Verbindungsbauten mit maximal 4.0 m Gebäudehöhe und 20.0 m Gebäudelänge gilt ein reduzierter Grenzabstand von 2.0 m.

§ 6

Wohn- und
Gewerbezone 3

Ausnutzungsziffer

¹ Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt	
für Wohnungen	0.6
für Gewerbe und andere Nutzungen	<u>0.6</u>
total aber höchstens	0.8

Geschosszahl

² Es sind höchstens drei Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.0 m.

Übrige Vorschriften

³ Es gelten die Vorschriften der Zone WG 4 gemäss § 5 Abs. 1 und Abs. 4 bis 6.

§ 7

Wohn- und Gewerbezone 2

Ausnutzungsziffer

¹ Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt	
für Wohnungen	0.4
für Gewerbe und andere Nutzungen	<u>0.4</u>
total höchstens	0.6

Geschosszahl

² Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.0 m.

Übrige Vorschriften

³ Es gelten die Vorschriften der Zone WG 4 gemäss § 5 Abs. 1 und Abs. 4 bis 6.

§ 8

Wohnzone 3Art der Nutzung,
Empfindlichkeitsstufe

¹ In der Wohnzone 3 sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe zugelassen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in den lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Bauzonenplan die Empfindlichkeitsstufe III.

Ausnutzungsziffer

² Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.6.

Geschosszahl

³ Es sind höchstens drei Vollgeschosse zugelassen.

Grenzabstand

⁴ Die minimalen Grenzabstände betragen	
für zweigeschossige Fassaden	4.0 m
für dreigeschossige Fassaden	6.0 m

Mehrlängenzuschlag ⁵ Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 37 kommt bei Fassaden von mehr als 12.0 m Länge zur Anwendung.

§ 9

Wohnzone 2

Art der Nutzung,
Empfindlichkeitsstufe

¹ In der Wohnzone 2 sind Wohnbauten mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m sowie nicht störende Gewerbe zugelassen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in den lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Bauzonenplan die Empfindlichkeitsstufe III.

Ausnutzungsziffer

² Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.4.

Geschosszahl, Firsthöhe

³ Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Firsthöhe beträgt in der Ebene 9.0 m, am Hang⁵ 10.0 m.

Grenzabstand

⁴ Der minimale Grenzabstand beträgt 4.0 m.

Mehrlängenzuschlag

⁵ Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 37 kommt bei Fassaden von mehr als 12.0 m Länge zur Anwendung.

⁵ Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 10% (§ 15 A-BauV).

§ 10

Industriezone

Art der Bauten,
Empfindlichkeitsstufe

¹ In der Industriezone sind Bauten für Gewerbe und Industrie der Empfindlichkeitsstufe IV zugelassen. Einkaufszentren und Fachmärkte bis zu einer Nettoladenfläche von 3000 m² sind zulässig, wenn sie sich mit ihrem Standort und ihrer Grösse an der gewachsenen Zentrumsstruktur ausrichten können. Es dürfen nur einzelne Wohnungen für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, errichtet werden. Andere Wohnbauten sind untersagt.

Ausnützung, Gebäude-
masse, Grenz- und Gebäude-
abstände

² Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Die Gebäudehöhe ist in der Regel auf 16.0 m beschränkt.

Abstand am Zonenrand

³ Gegenüber anstossenden Zonen muss der Grenzabstand folgende Werte aufweisen:

	Zonen K, WG 4	Zonen OE, Wohnzonen
für Bauten bis zu 5.0 m Gebäudehöhe	7.0 m	10.0 m
für je 1.0 m Mehrhöhe 1.0 m mehr Abstand, maximal jedoch	10.0 m	15.0.m

Grünfläche

Liegt zwischen der Industriezone und der angrenzenden Zone eine Strasse oder eine Bahnlinie, so kann deren Breite in den Abstand einbezogen werden.

⁴ Zehn Prozent der bei der Festlegung der Ausnützungsziffer anrechenbaren Landfläche sind als gestaltete Grünfläche auszubilden, mindestens aber mit Bäumen zu bepflanzen, insbesondere entlang Strassen und öffentlichen Gewässern sowie gegenüber Wohnbauten. Bei Erweiterung von bestehenden Betrieben kann von den geforderten 10 % abgegangen werden.

Industriezone a

⁵ In der Industriezone a sind Werkstätten, Fabrikationsbetriebe sowie Büro- und Geschäftshäuser zugelassen. Lagerbetriebe sind untersagt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Im übrigen gelten die Vorschriften der Industriezone.

§ 11

Gewerbezone

Art der Bauten

¹ In der Gewerbezone sind Neu- und Umbauten im Rahmen der bestehenden Nutzung gestattet. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Ausnützung, Gebäudemasse, Grenz- und Gebäudeabstände

² Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie Grenz- und Gebäudeabstände.

Gesamtwirkung

³ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann der Gemeinderat Auflagen betreffend Gestaltung, Material, Farbgebung der Bauten, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung erlassen.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten
und Anlagen

Art der Bauten

1 Die Zone OE ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Bauten und Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke beansprucht wird.

Empfindlichkeitsstufe

2 In den Bauzonenplan schraffierten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen die Empfindlichkeitsstufe II.

Ausnützung,
Gebäudemasse, Grenz- und
Gebäudeabstand

3 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, des Orts- und Landschaftsbildes sowie allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse und die Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen müssen jedoch die Abstände mindestens den dort geltenden Vorschriften entsprechen.

4 Gegenüber öffentlichen Gewässern haben Bauten einen Abstand von mindestens 12.0 m einzuhalten.

§ 13

Skiliftzone

Es sind nur Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Skilifts stehen, zugelassen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Einzuhalten sind die Massvorschriften der Wohnzone 3.

§ 14

Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Erhaltung von landschaftlich wertvollen Gebieten sowie der Gliederung des Baugebietes.

² Sämtliche Bauten sind untersagt.

³ Baumbestände, Hecken oder sonstige das Landschaftsbild prägende Elemente sind zu erhalten und zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

3.2 Landwirtschaftszonen und weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 15

Landwirtschaftszone

- Nutzung

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen sowie von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 40 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

- Bauten

⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Oekonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie hygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 Meter.

§ 16

Rekultivierungszone

¹ Die Rekultivierungszone umfasst das abgebaute Gebiet der Kiesgrube "Schmulzenkopf", soweit es ausserhalb des Baugebietes liegt. Sie bezweckt die Wiederherstellung der Landschaft unter Berücksichtigung der Anliegen des Naturschutzes und der Landwirtschaft und ermöglicht den Weiterbetrieb der Materiallager und Anlagen der benachbarten Kiesbetriebe.

² Ueber die ganze Zone ist ein Rekultivierungsplan einzureichen, der die Detailgestaltung und die zeitliche Abfolge der Rekultivierung aufzeigt.

³ Die im Kulturlandplan eingezeichneten, schutzwürdigen Naturobjekte sind zu erhalten. Sie unterstehen mit der zu ihrer Vernetzung erforderlichen Fläche zusätzlich den §§ 19 bis 21 und 24 bis 27 (Naturschutzzone, Naturobjekte).

⁴ Das Flächenmass, für welches eine rechtskräftige Pflicht zur landwirtschaftlichen Rekultivierung besteht, darf unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungseignung umgelegt werden. Die Fläche ist für die landwirtschaftliche Nutzung à niveau aufzufüllen und einwandfrei herzurichten und untersteht anschliessend den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁵ Der Rest des Areals kann bis auf weiteres als Lagerplatz für die bestehenden Kiesgrubenbetriebe weiterbenutzt werden.

§ 17

Spezialzone "Schwyzerhübel"

- Zweck

¹ Die Spezialzone Schwyzerhübel umfasst die Fläche der bestehenden Deponie nebst einer vorgesehenen geringfügigen Erweiterung. Die Zone dient der Ablagerung kleinerer Mengen von sauberem Aushubmaterial und inerten Stoffen (Mauerbruch, Ziegel etc.) aus lokalem Anfall.

- Deponie

² Der Betrieb der Deponie setzt eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Deponiebewilligung voraus.

- Zwischennutzung

³ Bis zum Vorliegen einer regionalen Lösung kann ein Teil der Zone (max. 50 %) als Kompostieranlage für lokale Bedürfnisse genutzt werden.

Nachnutzung

⁴ Der nicht als Kompostierplatz bzw. für den Deponiebetrieb benötigte Teil der Zone untersteht den Vorschriften der Naturschutzzone (§§ 19 bis 22).

⁵ Nach Beendigung des Kompostier- und Deponiebetriebes ist das ganze Areal als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere herzurichten und untersteht den Vorschriften der Naturschutzzone (§§ 19 bis 22).

§ 18

Skiliftzone

¹ Die Skiliftzone dient nebst der landwirtschaftlichen Nutzung auch dem saisonalen Skibetrieb für den lokalen Bedarf.

² Für den Skiliftbetrieb sind betriebsnotwendige Bauten und Anlagen im Rahmen der Konzession und gestützt auf eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung zulässig.

³ Bauten und Anlagen, die den Skibetrieb behindern, sind nicht zulässig. Einfriedungen sind im Winter zu entfernen. Im übrigen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

3.3 Naturschutzzonen und Schutzobjekte⁶

§ 19

Allgemeines

- Zweck

¹ Die im Kulturlandplan und Bauzonenplan enthaltenen Naturschutzzonen (§§ 20 bis 23) und Schutzobjekte dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

⁶ Die Stellung der Grundeigentümer und Bewirtschafter bezüglich Schutz und Unterhalt von Naturschutzgebieten und Schutzobjekten ist in Art. 18 c NHG (Natur- und Heimatschutzgesetz) geregelt.

- Die Naturschutzkommission berät und unterstützt die verantwortlichen Grundeigentümer und Bewirtschafter bei der fachgerechten Pflege und Nutzung der geschützten Objekte.
- Im Unterlassungsfall hält der Gemeinderat den Grundeigentümer oder Bewirtschafter an, die notwendigen Arbeiten auszuführen. Desgleichen kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen. Wird der Aufforderung keine oder ungenügend Folge geleistet, hat der Gemeinderat die Möglichkeit, die notwendigen Massnahmen auf Kosten des Grundeigentümers ausführen zu lassen. (Verfahren gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz). In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die erforderlichen Pflegemassnahmen nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer ganz oder teilweise auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen.
- In der Regel werden Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Grundeigentümer/Bewirtschafter abgeschlossen.
- Mit Bewirtschaftungsverträgen können jederzeit auch neue, schützenswerte Gebiete oder Objekte mit Zustimmung der Eigentümer unter Schutz gestellt werden.
- Hat der Grundeigentümer eines geschützten Objektes für Schäden zu haften, die ihm durch diese Verordnung erwachsen, so vergütet die Gemeinde die entstehenden Kosten.
- Beim Eintreten neuer Verhältnisse ist der Grundeigentümer befugt, an den Gemeinderat zu gelangen. Dieser hat die Situation abzuklären und nach Anhören der Naturschutzkommission die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen.

- Verbote

² Soweit die Nutzungsordnung nicht etwas anderes bestimmt, sind folgende Beeinträchtigungen untersagt:

- a) Die Anwendung von Düngern und chemischen Giftstoffen, Be- und Entwässerung, Beweidung, Umbruch und Aufforstungen.
- b) Das Anfachen von Feuern.
- c) Das Ablagern von Materialien aller Art.
- d) Bauten und Terrainveränderungen, sofern sie nicht der Pflege des entsprechenden Gebietes bzw. Objektes dienen.
- e) Das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden geschützten Pflanzen.
- f) Das Töten, Verletzen, Fangen oder Stören von wildlebenden Tieren unter Vorbehalt der Bestimmungen über Jagd und Fischerei.

§ 20

Kleingewässer in Kiesgruben⁷

- Aufgabe

¹ Kleingewässer in Kiesgruben und ähnlichem Gelände sind für das Ueberleben der eidgenössisch geschützten Amphibien (Frösche, Kröten, Molche) und Reptilien (Eidechsen, Schlangen) sowie der zahlreichen, ans Wasser gebundenen Tiere (Insekten, Käfer, Weichtiere) und Pflanzen von entscheidender Bedeutung.

² Nur durch die Sicherung eines verhältnismässig dichten Netzes von Nassstellen (Kleingewässer) ist eine Erhaltung dieser gefährdeten Tier- und Pflanzenarten möglich.

³ Das Anlegen von weiteren Kleingewässern an geeigneten Stellen ist demzufolge durch die Gemeinde zu fördern.

⁷ Vorbehalten bleibt das Dekret über den Abbau von Steinen und Erden.

- Verlegung, Ersatz

⁴ Weiher können in begründeten Fällen innerhalb des Kiesgrubenareals verlegt werden.

⁵ Muss aus zwingenden Gründen ein Weiher zugeschüttet werden, so ist vorgängig in unmittelbarer Nähe eine biologisch gleichwertige Laichstelle zu schaffen.

- Pflege

⁶ Die entsprechenden Pflegemassnahmen werden durch die Naturschutzkommission festgelegt. Der Unterhalt beschränkt sich meist auf Massnahmen gegen die Verlandung.

- Ödlandplätze und Brachflächen⁸
- Geltungsbereich
- Begriffe
- Pflege
- § 21
- ¹ Im Kulturlandplan und im Inventar werden nur die Oedland- und Brachflächen erfasst und unter Schutz gestellt, die stationär und von Dauer sind (voraussichtlich Jahrzehnte).
- ² Die Gemeinde fördert zudem das Anlegen von weiteren Oedland- und Brachstellen, selbst dann, wenn sie nur beschränkte Zeit (wenige Jahre) diesem Zweck dienen können (Lagerareale, Kiesplätze, zur Ueberbauung vorgesehene gemeindeeigene Flächen etc.).
- ³ Oedlandplätze sind trockenwarme, meist sandig-kiesige Flächen mit einer lückigen, an diese Standorte speziell angepassten, gefährdeten Vegetation und Fauna.
- ⁴ Als Brachflächen bezeichnet man unbewirtschaftetes, aufgebrochenes Land mit entsprechenden Pflanzen (Ackerflora) und Tieren.
- ⁵ Oedländereien und Brachen entwickeln sich allmählich zu geschlossenen Pflanzendecken (Wiesen, Gebüsch, Wälder). Sie müssen daher periodisch gepflegt, verlegt oder neu gestaltet werden.
- ⁶ Die erwähnte Entwicklung zu einer geschlossenen Pflanzendecke ist periodisch rückgängig zu machen.
- ⁷ Auf Oedland sind immer wieder vegetationsfreie Flächen zu schaffen durch Ausjäten, Ueberschütten mit Kies und Sand oder Aufschütten von neuen Flächen.
- ⁸ Brachen sind periodisch aufzubrechen oder von überhandnehmenden Krautpflanzen und Sträuchern zu befreien.

⁸ Vorbehalten bleibt das Dekret über den Abbau von Steinen und Erden.

§ 22

Nährstoffarme
Trocken- und Feuchtwiesen

- Aufgabe

¹ Die Naturwiesen bilden unersetzliche Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, heute gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten). Der Schutz dieser spärlichen Restflächen (vorwiegend in Steillagen, an Strassen- und Bahnböschungen) auf unserem Gemeindegebiet ist daher dringend.

- Umwandlung und
Anlage

² Bereits bestehende, zur Umwandlung geeignete Flächen auf Gemeindegebiet sollen durch Aenderung der Pflege in Naturwiesen übergeführt werden.

- Pflege

³ Das Anlegen von weiteren nährstoffarmen Naturwiesen an passenden Stellen ist durch die Gemeinde zu fördern.

⁴ Naturwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sollen einmal, höchstens zweimal jährlich gemäht werden. Die erste Mahd darf nicht vor Anfang Juli erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen (Verhinderung der Düngung). Weitere Pflegemassnahmen sind mit der Naturschutzkommission abzusprechen.

§ 23

Magerweiden⁹

¹ In den Magerweiden werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen- und Tierarten erhalten bzw. gefördert.

² Der Beginn des Weideganges richtet sich nach dem Vegetationsstand. Die Rinderweide soll in der Regel nicht vor Mitte Mai bestossen werden.

³ Auf eine zusätzliche Fütterung wird verzichtet, da sonst ein Nährstoffeintrag erfolgen würde.

⁴ Eine Hofdüngergabe (1 Mal pro Jahr) beschränkt sich auf die nährstoffreicheren Weideteile. Auf den nährstoffarmen Flächen (Aufschüttungen, Böschungen) ist jegliche Düngung zu unterlassen.

⁵ Eine allfällige Unkrautbekämpfung hat mit mechanischen Mitteln zu erfolgen.

⁶ Tritt- und Lägerstellen sind durch eine geschickte Anordnung der Zaunöffnung und Tränke möglichst gering zu halten.

⁹ *Sollte der Bewirtschafter durch die vorstehenden Nutzungseinschränkungen eine nennenswerte Ertragseinbusse erleiden, kann er eine Entschädigung nach kantonalen Richtlinien geltend machen.*

§ 24

Bachläufe mit Uferschutzstreifen

- Schutzziel

¹ Auf dem ganzen Gemeindegebiet sind die offenen Bachläufe unter Schutz gestellt.

² Die von Natur aus gewundenen Bachläufe, die Ufersäume mit ihren gewachsenen Böschungen, die darauf fussende Bestockung und Krautschicht mit ihrem uferfestigenden Wurzelwerk dürfen in ihren natürlichen Funktionen nicht geschmälert werden.

- Extensiv genutzte Krautsäume ¹⁰

³ Entlang aller offenen Bachläufe sind extensiv genutzte Krautsäume von mindestens 3 Meter Breite, gemessen ab Böschungskante bzw. Rand der bestehenden Uferbestockung, festgelegt. Sie sind als Rückzugsgebiete für Pflanzen und Tiere, sowie zur Vernetzung der naturnahen Lebensräume von grösster Bedeutung. Es ist deshalb ein einmaliger, möglichst später Schnitt (ab Mitte September) anzustreben.

⁴ Zur Sicherstellung dieser extensiv genutzten Krautsaumflächen werden auf freiwilliger Basis Bewirtschaftungsverträge zwischen der Gemeinde und den Landwirten abgeschlossen. Darin werden abgestufte Abgeltungen für Mehraufwand, Ertragseinbusse und besondere ökologische Leistungen festgelegt.

⁵ Verboten sind insbesondere:

- a) Das Eindolen in Röhren und das offene Ableiten in Betonschalen und Betonkanälen.
- b) Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockern des Bodens, Ueberschüttung mit Steinen, Erde, Bauschutt etc., durch Beweidung und durch Kunstdünger.

¹⁰ Vgl. eidg. Stoffverordnung, Ergänzung vom 16. 9. 1992

⁶ Werden Verbauungen notwendig, so müssen diese möglichst mit natürlichen Mitteln ausgeführt werden. Ebenso ist die Sicherung der Uferböschungen durch eine natürliche Bepflanzung mit Gehölzen anzustreben.

- Uferverbauungen
und Ufersanierungen

⁷ Uferverbauungen sind nur in zwingenden Fällen nach Anordnung des Baudepartementes, Abteilung Landschaft und Gewässer, erlaubt.

⁸ Bei allen Ufersanierungen ist eine natürliche Sohlen- und Böschungssicherung durch standortgemässe Gehölz- und Krautpflanzen anzustreben (Lebendverbaumethode). Mechanische Sicherungsmassnahmen (Blockwurf, Beton) sollen nur ausnahmsweise angewendet werden. Vorbehalten bleiben die zur treffenden Abmachungen und Vereinbarungen mit dem Baudepartement, Abt. Landschaft und Gewässer.

⁹ Werden Sicherungsarbeiten an bereits verbauten Bächen notwendig, soll die Wiederherstellung eines möglichst natürlichen Zustandes angestrebt werden. Bestrebungen, eingedolte Bäche wieder offen zu führen, sind durch die Gemeinde zu unterstützen.

¹⁰ Bei allen Neubau- und Sanierungsarbeiten ist vorgängig die Naturschutzkommission anzuhören (Anhörung gemäss Pflichtenheft).

§ 25

Hecken, Ufer- und Feldgehölze

1 Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen.

- Pufferstreifen¹¹

2 Damit sie ihre zahlreichen Schutzfunktionen (Windschutz, Festigung des Bodens, Schutz vor Erosion, positive Beeinflussung des Kleinklimas etc.) und ihre Aufgabe als Rückzugsgebiet für bedrängte Pflanzen- und Tierarten uneingeschänkt erfüllen können, sind entlang von Hecken und Feldgehölzen Pufferstreifen festgelegt.

3 Diese Krautsäume (Pufferstreifen) umfassen einen Streifen von mindestens drei Metern Breite, von der Stockgrenze aus gemessen und sollen extensiv genutzt werden. Anzustreben ist 1 Schnitt pro Jahr zu einem möglichst späten Zeitpunkt (ab Mitte September, Lebensraumvernetzung). Schnittnutzung und Abgeltung sollen gemäss § 24 Abs. 4 mit freiwilligen Bewirtschaftungsverträgen geregelt werden.

¹¹ Vgl. eidg. Stoffverordnung, Ergänzung vom 16. 9. 1992

⁴ In diesen Pufferstreifen ist es untersagt, die Gehölze und ihre Begleitflora durch Auflockern des Bodens (z.B. Pflügen bis an die Stockgrenze) und Beweiden (Weidzaun direkt am Gehölzrand errichten) zu schädigen.

- Nutzung und Pflege

⁵ Hecken und Feldgehölze können weiterhin genutzt werden. Bei den Unterhaltsarbeiten sind folgende Richtlinien einzuhalten:

- a) Die Gehölzpflege soll in den Monaten Oktober bis März erfolgen.
- b) Gehölze können alle 5-8 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt oder in kürzeren Abständen durchforstet werden.
- c) Es sollen immer einige Bäume als "Ueberhälter" stehen bleiben.
- d) Kahlschläge von ganzen Hecken oder Feldgehölzen sind untersagt.

- Neuanpflanzungen

⁶ Neuanpflanzungen von Hecken und Feldgehölzen sind an geeigneten Stellen auf dem ganzen Gemeindegebiet zu unterstützen.

- Rodung

⁷ Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen ist bewilligungspflichtig (Strassenbau, Kanalisation etc.). Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle ein Ersatz geschaffen wird.

§ 26

Baumreihen und Einzelbäume

¹ Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan speziell bezeichneten Baumreihen und Einzelbäume sind geschützte Objekte.

² Wenn sie aus zwingenden Gründen (Ueberalterung, Krankheit) beseitigt werden müssen, ist dafür eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. Diese ist mit Vorschriften für eine gleichwertige Ersatzpflanzung zu verbinden.

§ 27

Geologische und geomorphologische Objekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten geologischen und geomorphologischen Objekte sind Zeugen erdgeschichtlicher Entwicklung. Sie sind daher als Naturobjekte unter Schutz gestellt.

² Bei den geomorphologischen Schutzobjekten ist jegliche Reliefveränderung untersagt.

³ Geologische Schutzobjekte (Findlinge) sind freizuhalten. Ein Ueberwuchern durch Gebüsch oder hohe Krautpflanzen ist durch periodisches Säubern zu verhindern.

§ 28

Kulturobjekte

Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan bezeichneten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichen, kulturgeschichtlichen, symbolischen Wert und dürfen nicht beseitigt werden.

§ 29

Aussichtspunkte

Von den im Kulturlandplan bezeichneten Aussichtspunkten ist die Sicht auf die offene Landschaft und den nahen Siedlungsraum besonders günstig. Diese freie Sicht muss gewährleistet sein.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 30

Landschafts-
schutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone, der Oedlandzone und der Spezialzone "Schwyzerhübel" überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs.1, § 17 und § 21. Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang ist gewährleistet.

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

§ 31

Besondere
Waldstandorte

¹ Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan bezeichneten Waldflächen (besondere Waldstandorte) zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen- und Tierarten oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Die auf dieses Schutzziel ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

Waldränder

² Die Pflege des Waldmantels hat auf die natürlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen und demzufolge schonungsvoll zu geschehen. Eine rigorose Ausholzung (nackte Waldränder) ist zu vermeiden. Im übrigen ist in bezug auf den Verlauf der Waldränder sowie deren Pflege die Zustimmung der zuständigen Forstorgane (Waldwirtschaftsplan), gestützt auf das eidg. Waldgesetz einzuholen.

³ Es ist ein natürlich abgestufter, geschlossener Waldsaum anzustreben. Ein dichter, gegliederter Gebüschmantel bringt sowohl für die Waldwirtschaft (Schutz vor Wind, Staub, Abgasen etc.) als auch für die Vegetation und Fauna des Waldsaumes (Nistmöglichkeiten, Nahrung etc.) gewichtige Vorteile.

⁴ Der unregelmässige Verlauf der Waldränder muss erhalten bleiben. Waldzungen (vorspringende Waldpartien) und Buchten beleben das Landschaftsbild, vergrössern die Kontaktzone zur offenen Flur und erhöhen die Artenvielfalt.

⁵ Entlang von Waldrändern, sofern sie nicht durch Wege begrenzt sind, ist ein vorgelagerter Krautsaum von mindestens 3 Metern Breite extensiv zu nutzen. Anzustreben ist 1 Schnitt pro Jahr oder nur alle 2 Jahre zu einem möglichst späten Zeitpunkt (ab Mitte September). Zwischen der Gemeinde und den Bewirtschaftern werden auf freiwilliger Basis Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen. Darin werden Schnittnutzung und abgestufte Abgeltungen für Mehraufwand, Ertragseinbusse und besondere ökologische Leistungen festgelegt.

Pfannenstiel-Wäldchen
Inventarblatt Nr. 4/6

⁶ Der Baumbestand des Wäldchens ist relativ naturnah. Das bestätigen auch die Vorkommen des seltenen Roten Waldvögeleins und der Nestwurz (beides Orchideenarten), sowie des Mittleren Hexenkrautes, das hier seinen einzigen, regionalen Standort hat.

- a) Der naturnahe Waldbestand ist zu erhalten und zu fördern. Die forstliche Nutzung richtet sich auf dieses Schutzziel aus.
- b) Räumungen sollen nur kleinflächig erfolgen, so dass immer ein genügend grosser Altholzbestand erhalten bleibt.
- c) Die Verjüngung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen soll wo möglich auf natürlichem Wege geschehen.
- d) Zu erhalten bzw. neu zu schaffen sind stufige Waldränder gemäss Abs. 3 - 5.
- e) Die Waldfläche soll nur auf dem Pfad längs der Wyna auf Zusehen hin begangen werden. Das Reiten und das Befahren mit Motorfahrzeugen und Velos ist untersagt.

§ 32

Hochstamm-Obstbäume

¹ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Von den über 40 Vogel- und etlichen Fledermausarten, die in den Hochstamm-Obstkulturen ihren bevorzugten Lebensraum haben, sind mehrere stark gefährdet oder vom Aussterben bedroht.

² Der Bestand an Hochstamm-Obstgärten ist deshalb zu erhalten gemäss ausgeschiedenem Perimeter im Kulturlandplan.

³ Abgehende Bäume sind innerhalb der Schutzzone zu ersetzen, doch sollten einige alte Exemplare mit günstigen Nistgelegenheiten (Höhlen etc.) möglichst lange stehen gelassen werden.

⁴ Die Gemeinde fördert die Neu- und Ersatzpflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen auf dem ganzen Gemeindegebiet durch finanzielle Beiträge. Sofern vom Kanton keine oekologischen Ausgleichszahlungen ausgerichtet werden, übernimmt die Gemeinde die entstehenden Leistungen. Die genauen Vereinbarungen werden in Bewirtschaftungsverträgen festgehalten, die auf freiwilliger Basis zwischen der Gemeinde und den Obstgartennützern abgeschlossen werden (siehe auch § 24 Abs. 4).

4. DEFINITIONEN / ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN¹²

4.1 Allgemeines

§ 33

Offene und geschlossene
Bauweise

¹ Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, gilt die zonen-
gemässe Einzelüberbauung in offener Bauweise.

² Bei der offenen Bauweise kann an die Grenze gebaut werden,
sofern der typische Quartiercharakter erhalten bleibt. Bei der
geschlossenen Bauweise ist der Grenzbau grundsätzlich zuläs-
sig.

³ Beim Grenzbau bleibt vorbehalten, dass an ein bestehendes
Gebäude angebaut wird oder die angrenzenden Bauten gleich-
zeitig errichtet werden. Der betroffene Nachbar und der Ge-
meinderat müssen einverstanden sein. Der entsprechende
Dienstbarkeitsvertrag ist im Grundbuch einzutragen.

§ 34

Gewerbe, zulässiger
Störgrad

¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere pas-
sende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Lä-
den, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Aus-
wirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im
Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe
bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Oeffnungszeiten be-
schränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

³ Betriebe, die Absatz 1 und 2 nicht entsprechen, gelten als
stark störend.

¹² Siehe auch Allgemeine Bauverordnung (ABauV)

§ 35

Ausnützungsziffer¹³

Die Dach- und Attikageschosse (definiert in § 16 ABauV) werden nicht angerechnet. Für unbeheizte Wintergärten bis 20 m² wird ein der Fläche entsprechender Ausnützungszuschlag gewährt.

4.2 Abstände¹⁴

§ 36

Tiefbauten¹⁵

Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Erdregister für Wärmepumpen müssen einen Abstand von 2 m einhalten.

¹³ Berechnung Ausnützungsziffer siehe § 9 ABauV

¹⁴ Messweise Grenz- und Gebäudeabstand sowie Abstandsvorschriften siehe auch §§ 17 ff ABauV. Grenzabstände von Bepflanzungen siehe § 88 EG ZGB. Auszug:

Für Klein- und Anbauten gilt gemäss § 18 ABauV ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn reduziert werden kann. Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze, usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe; Wintergärten jedoch nicht.

Gemäss § 19 ABauV dürfen Einfriedigungen und Stützmauern

- a) nicht höher sein als 1.80 m ab niedriger gelegenem Terrain, und*
- b) an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze gesetzt werden.*

Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.

Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) müssen der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen.

Gemäss § 88 Abs.2 EG ZGB gelten folgende Grenzabstände gegen Privatgrundstücke:

- Hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie Nuss- und Kastanienbäume: 6 m;*

§ 37

Mehrlängenzuschlag
(Abbildung siehe Anhang)

¹ Wird die in den Vorschriften für die einzelnen Zonen bezeichnete Fassadenlänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.

² Für die Bestimmung der massgebenden Gebäudelänge dürfen die Masse von Fassadenrücksprüngen in Abzug gebracht werden. Rücksprünge, die grösser sind als die Länge des zurückversetzten Gebäudeteils, werden nur mit der Länge des zurückversetzten Gebäudeteils in Abzug gebracht.

§ 38

Ungleiche Verteilung des
Grenzabstandes

Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände ungleich verteilt werden, auch gegenüber Mehrfamilienhäusern. Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen und als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

§ 39

Gebäudeabstand
gegenüber bestehenden Bau-
ten

Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

-
- *Andere Obstbäume und Zierbäume bis zu einer Höhe von 6 m: 3 m;*
 - *Zwergbäume, Zierbäume und Sträucher, die nicht höher sind als 3 m: 1 m.*

¹⁵ *Tiefbauten sind gemäss § 6 BauG unterirdische oder oberirdische Bauten, die das nicht wesentlich veränderte Terrain um höchstens 80 cm überragen. Gehen von Tiefbauten schädliche oder lästige Einwirkungen aus, so gilt gemäss § 18 ABauV ein Grenzabstand von 4 m.*

§ 40

Reduktion der Abstände

¹ Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG und § 20 Abs. 3 ABauV, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Zufahrtsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.¹⁶

² Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.

§ 41

Strassenabstand
gegenüber Privatstrassen

Gegenüber Privatstrassen gelten generell die gleichen Abstände wie gegenüber Gemeindestrassen.¹⁷ Für Klein- und Anbauten gilt § 18 ABauV sinngemäss.

¹⁶ Gemäss § 47 Abs.2 BauG können die Grenz- und Gebäudeabstände durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, gemäss § 20 Abs. 3 ABauV die internen Gebäudeabstände. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern. (Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV ab vier Wohneinheiten, Reihenhäuser gehören nicht dazu.)

¹⁷ Gemäss § 111 BauG betragen die vom Strassenmark gemessenen Abstände gegenüber Gemeindestrassen:

- für Bauten 4 m;
- für Einfriedigungen bis zu 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- und Radwege liegen, wird dieser Abstand aufgehoben.

gegenüber Kantonsstrassen :

- für Bauten 6 m;
- für Einfriedigungen bis zu 80 cm Höhe 60 cm;

4.3 Arealüberbauungen

§ 42

Arealüberbauungen¹⁸

- Zonenzulässigkeit,
Arealgrösse

¹ Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:

Zonen K und W 2:	3000 m ²
Zonen WG 4, WG 3, WG 2 und W 3	5000 m ²

Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Ueberbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

– für Einfriedigungen und Lärmschutzeinrichtungen von mehr als 80 cm bis zu 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume 2 m.

Wo neben der Fahrbahn Geh- und Radwege liegen, wird der Abstand für Einfriedigungen aufgehoben, derjenige für Bäume um 1 m reduziert.

¹⁸ Die Voraussetzungen für Arealüberbauungen sind in § 21 ABauV geregelt. Der Gemeinderat hat bezüglich den Abstellplätzen folgende Richtlinie erlassen (GR-Protokoll vom 17. 2. 1998): Die nicht für Besucher reservierten Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische, überdeckte Parkierung möglich.

- Zulässige
Abweichungen

² Folgende Abweichungen bezüglich der zonengemässen Bauweise sind zulässig:

a) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände (auch bei Mehrfamilienhäusern) können reduziert werden, und die maximale Gebäudelänge wird aufgehoben, wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist.

b) Die Ausnutzungsziffer und die Geschosszahl können auf folgende Werte erhöht werden:

Zone	K	WG4	WG3	WG2	W3	W2
Az maximal						
Wohnen	--	0.8	0.7	0.5	0.7	0.5
Gewerbe, etc.	--	0.9	0.7	0.5	--	--
Total	--	1.1	0.9	0.7	0.7	0.5
Geschosszahl	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1	--
über der zonengemässen Geschosszahl						
Gebäudehöhe	--	+ 2m	+ 3 m	+ 3m	+ 3m	--
über der zonengemässen Gebäudehöhe						

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Erschliessung, Bauvorgang

§ 43

Uebernahme von
Privatstrassen

¹ Die Gemeinde übernimmt bestehende Privatstrassen, wenn sie genügend ausgebaut sind und ein öffentliches Interesse besteht.

Strassenbenennung und
-numerierung

² Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

§ 44

Benützung von Privateigentum

1 Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten, usw., entschädigungslos auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

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

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

§ 45

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.

2 Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

3 Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.

4 Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 46

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 47

Nachisolation,
Aussenwände

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

§ 48

Belichtung, Besonnung

1 Die Situierung der Bauten hat auf genügende Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnräume sind unzulässig.

Raumhöhen

2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 7 m² ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen, Kellerräume eine lichte Höhe von 2.20 m.

Fensterfläche, Belüftung

3 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/8 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen.

Für Küchen, Badezimmer und Aborte können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

Raummasse

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

§ 49

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern¹⁹

1 Zu jeder Wohnung ist ein Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum von wenigstens 4 m² vorzusehen.

2 In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

¹⁹ Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser, Terrassenhäuser und dergleichen gehören nicht dazu.

§ 50

Balkone

¹ Balkone müssen folgende Mindestflächen aufweisen:

bei 3- und 4-Zimmerwohnungen	4.5 m ²
bei 5-Zimmer- und grösseren Wohnungen	6 m ²

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

³ Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mindestens 1 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 51

Gänge Treppen

¹ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m, bei Hochhäusern für Treppen 1.35 m, bei Einfamilienhäusern für Treppen und Gänge 1.0 m.

² Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 52

Bezug von Wohnungen
und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

§ 53

Abstellplätze²⁰

¹ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind.

Garagenvorplatz

² Offene Parkfelder sind zweckmässig zu begrünen. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. Das Autowaschen ist auf diesen Plätzen nicht gestattet.

³ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

⁴ Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann.

§ 54

Ein- und Ausfahrten

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

Zufahrten

² Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5 % und im übrigen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Ueber die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

²⁰ Die Abstellplätze sind in den kantonalen Erlassen geregelt (§§ 55 ff. BauG, §§ 25 + 26 ABauV). Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten (Auszug siehe Anhang).

§ 55

Zweiradabstellplätze,
Kinderwagen

Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen bereitzustellen.

§ 56

Spielplätze²¹ und
Erholungsanlagen

¹ Spielplätze und Erholungsanlagen sind auf privatem Grund, abseits der Strasse und an gut besonnener Stelle anzulegen. Die Grundfläche hat gesamthaft mindestens 15% der Bruttogeschossfläche (inkl. Dach- und Attikageschosse) zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen²².

² Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen, von den Kindern gefahrlos erreicht und im Grundbuch gesichert werden.

²¹ *Bei Mehrfamilienhäusern (vgl. Fussnote zu § 57) sind gemäss § 54 BauG kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten. In grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern müssen genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden.*

²² *Eine gute Arbeitshilfe bieten die Richtlinien des Pro-Juventute Verlages, Postfach, 8022 Zürich.*

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbildschutz

§ 57

Ortsbildschutz²³

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume, usw.);
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- 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;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

²³ Gemäss § 42 BauG gilt:

1 Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

§ 58

Dachdurchbrüche
(§ 16 ABauV)

Alle Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

§ 59

Aussenraumgestaltung
- Terrainveränderungen

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Veränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, ordnen sich in die Umgebung ein und gewährleisten die Verkehrssicherheit. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

- Umgebungsarbeiten,
Bepflanzung

² Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

- Einfriedigungen

³ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u.dgl. aufweisen.

§ 60

Materialablagerungen²⁴

¹ Bewilligungspflichtige Ablagerungen, insbesondere von Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen, sind nur in der Industriezone zulässig.

² Generell verboten ist das Ablagern von Schutt und sonstigen Materialien ausserhalb des öffentlichen Deponieplatzes.

2 Bauten, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

²⁴ *Ausgediente Fahrzeuge siehe § 43 BauG*

§ 61

Brandruinen

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

Baulücken

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

6.2 Umweltschutz

§ 62

Einwirkungen

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

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und je nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

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

§ 63

Abfallbeseitigung

¹ Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind geeignete Räume für die Trennung und Sammlung des Abfalls zu schaffen.

Kompostierung

² Bei allen Gebäuden, wo Küchen- und/oder Gartenabfälle anfallen, ist an geeigneter Stelle ein Kompostplatz herzurichten, sofern diese organischen Abfälle nicht anderweitig zweckmässig entsorgt werden können.

§ 64

Abbrennen von Gebüsch und
Dürrgras

Auf dem ganzen Gemeindegebiet ist das Abbrennen von Gebüsch und Dürrgras verboten.

7. VOLLZUG, VERFAHREN

§ 65

Zuständigkeit,
Vollzug

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug der Vorschriften sind Sache des Gemeinderates. Er kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen und für die Prüfung von Gesuchen sowie für Vollzugskontrollen Fachleute oder regionale Stellen beiziehen. Der Gesuchsteller ist vorher zu orientieren.

² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Er regelt die Einzelheiten in einem Reglement. Im übrigen ist für Verfügungen und Entschiede aller Art der Gemeinderat zuständig.

³ Zur fachlichen Beratung bezüglich dem Naturschutz setzt der Gemeinderat eine Naturschutzkommission ein. Aufgaben und Kompetenzen dieser Kommission werden in einem Pflichtenheft festgehalten. Der Gemeinderat kann jederzeit weitere schützenswerte Gebiete und Objekte auf Land im Besitze der Gemeinde oder auf Land privater Eigentümer mit deren Zustimmung unter Schutz stellen.

§ 66

Gebührenreglement

Die Baubewilligungsgebühren, die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) und die Benützungsgebühren für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 67

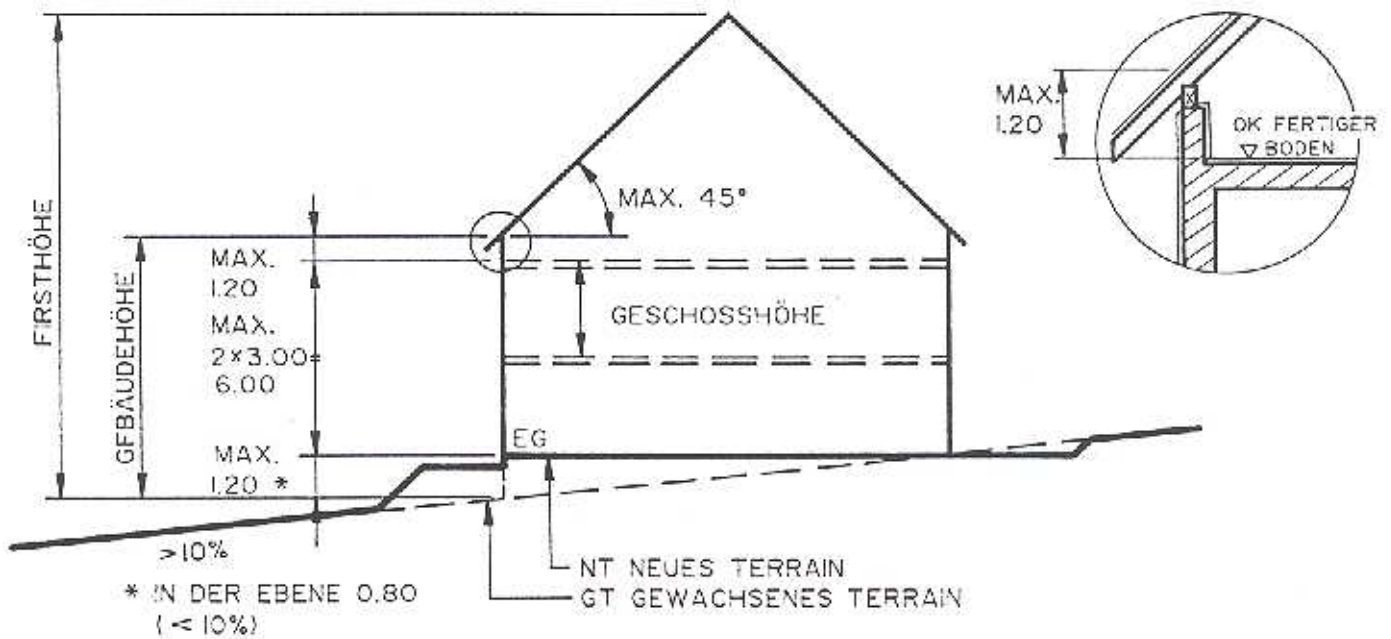
Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung und die Nutzungsordnung Kulturland vom 24. November 1993 aufgehoben.

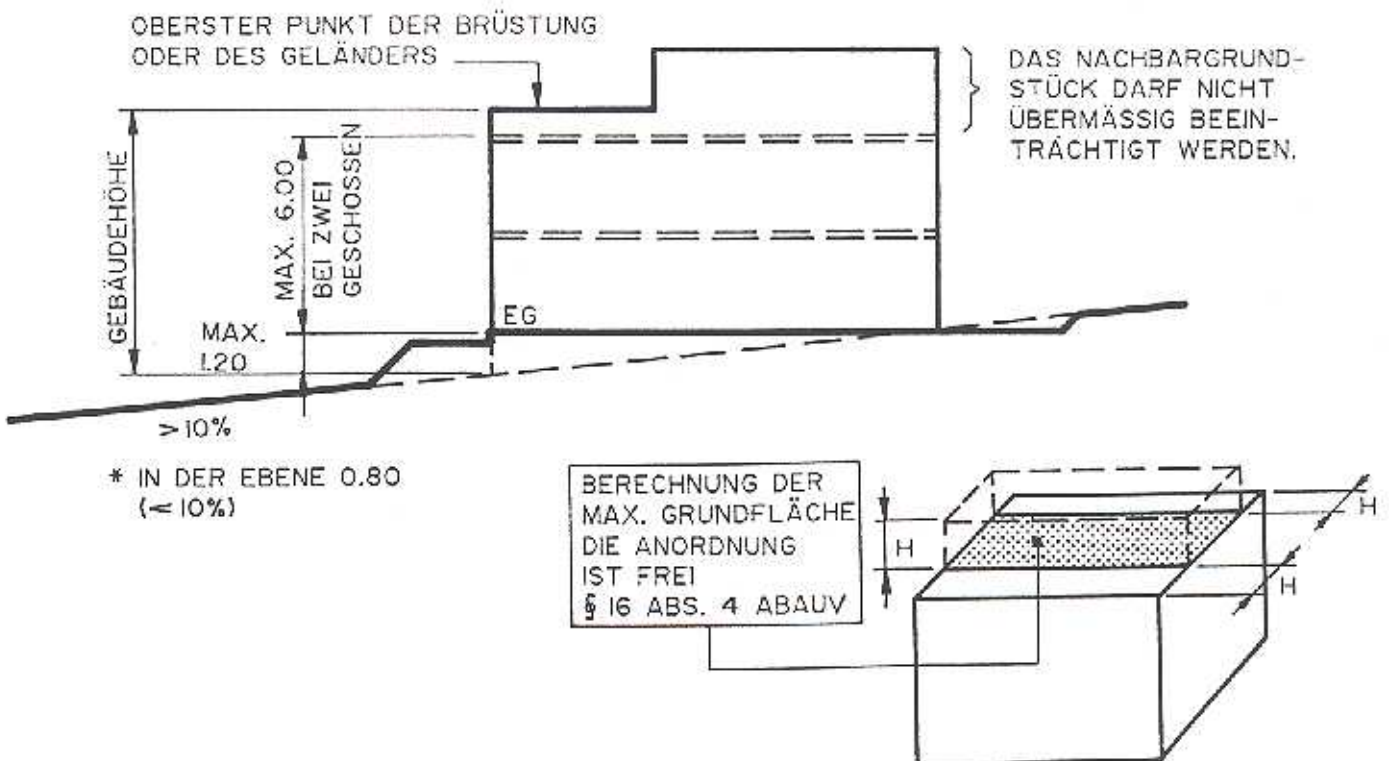
Anhang 1 Gebäudeprofil gemäss §§ 14 - 16 ABauV

Beispiel: Zweigeschossige Bauten am Hang
(Mittlere Neigung mehr als 10%)

SCHRÄGDACH



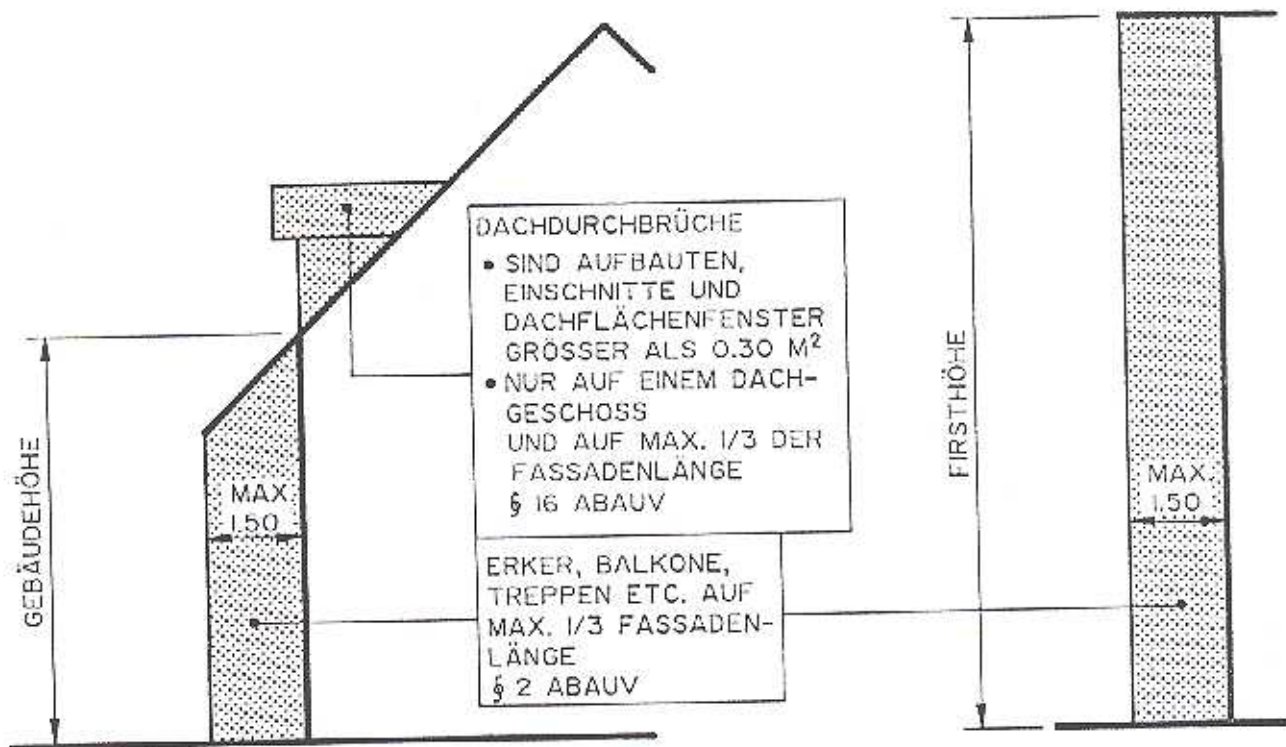
FLACHDACH MIT ATTIKAGESCHOSS (§ 16 ABS.4 ABAUV)



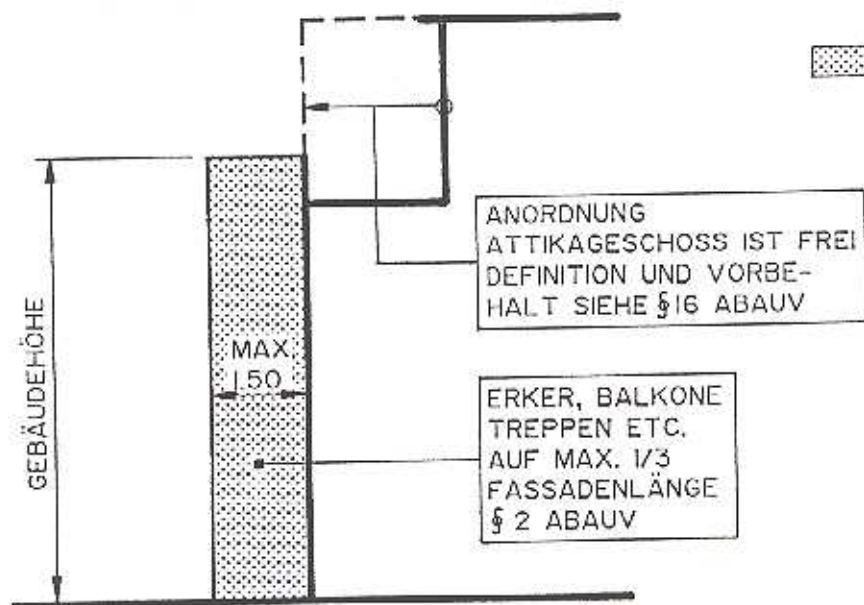
Anhang 2 Vorspringende Bauteile und Dachaufbauten gemäss §§ 2 + 16 ABauV, Schemaschnitte

TRAUFSEITE

GIEBELSEITE



FLACHDACH MIT ATTIKAGESCHOSS



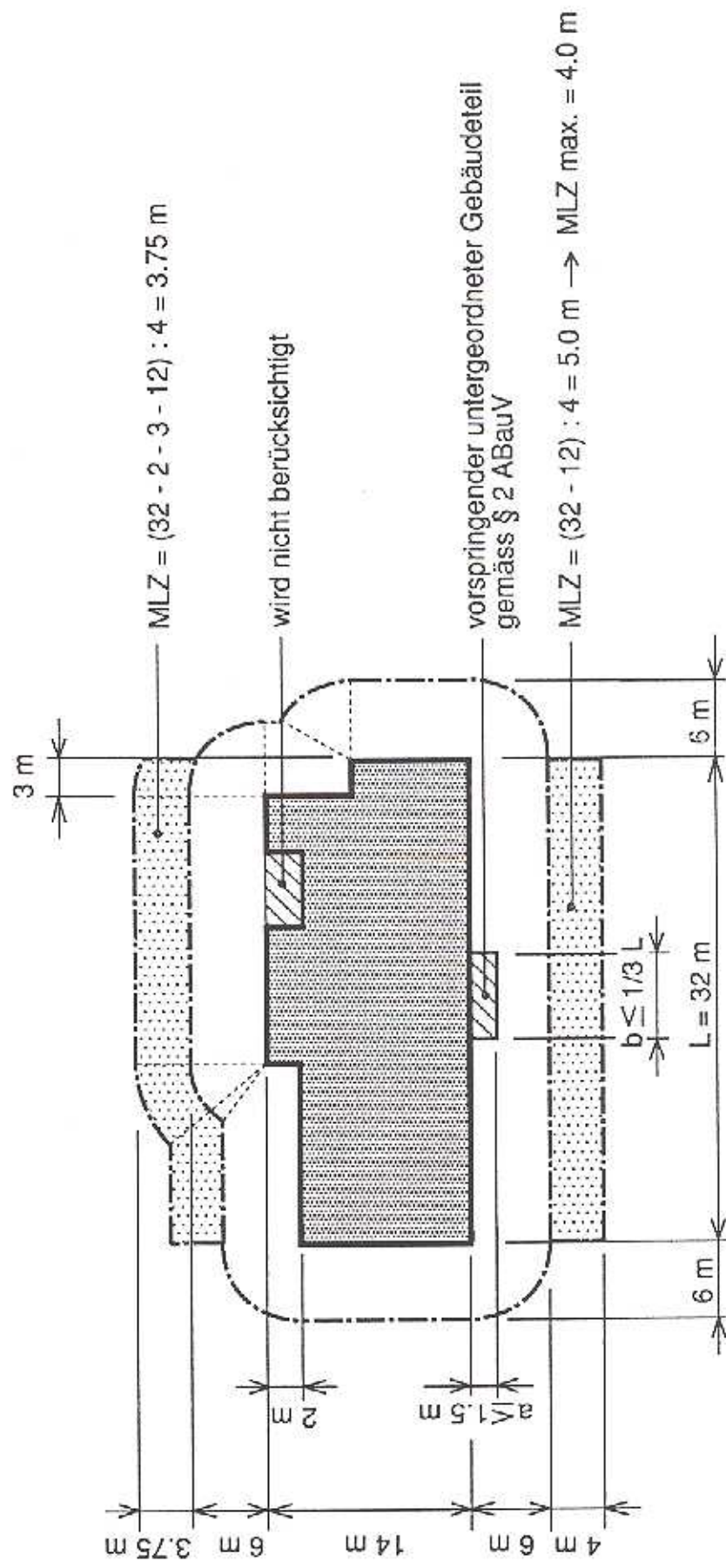
- GEBÄUDEPROFIL AUF BAULINIE BEZW. IN MIN. GRENZABSTAND, WALD,- GEWÄSSER- UND STRASSENABSTAND
- ▨ ÜBER GEBÄUDEPROFIL VORSRINGENDE GEBÄUDETEILE

Anhang 3, Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag (MLZ)

Beispiel Wohnzone 3 (§ 8 BNO)

Grenzabstand bei dreigeschossigem Gebäude: 6.0 m

ab 12 m Gebäudelänge: MLZ = 1/4 der Mehrlänge, aber max. 4.0 m (§ 37 BNO)



Anhang 4, Berechnung der Pflichtabstellplätze (§§ 55 - 58 BauG)

Grenzbeford an Parkfeldern von einfachen Nutzungen
gemäss SN 641 400 Parkieren; Grenzbeford, reduzierter Bedarf, Angebot (Mai 1993)

Grenzbeford je Nutzungsart 1)	Parkfelder für		Bemerkungen
	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	
Einfamilienhaus	1 P pro 80 m ² BGF (mind. 2 P pro Haus)		keine P für Besucher - Garagenverbleib anrechenbar
Mehrfamilienhaus	1 P pro 80 ... 100 m ² BGF / mind. 1 P pro Wohnung	+ 10 % für Besucher	
Industrie- und Gewerbebetriebe	0.6 P pro AP (mind. 1 P pro Betrieb)	0.13 P pro AP (mind. 1 P pro Betrieb)	50 ... 150 m ² BGF pro AP
Dienstleistungsbetriebe	0.6 P pro AP (mind. 1 P pro Betrieb)	Gruppe 1: 0.3 - 0.4 P pro AP 2) Gruppe 2: 0.1 - 0.3 P pro AP 2)	25 ... 35 m ² BGF pro AP 4)
Verkaufsgeschäfte	0.6 P pro AP bzw. 1 P pro 50 m ² VF 3) mind. 1 P pro Betrieb	Gruppe 1: 6 P pro 100 m ² VF Gruppe 2: 3 P pro 100 m ² VF	im Durchschnitt ein AP pro 30 m ² VF
Andere	aufgrund SN 641 400 oder Fachliteratur	aufgrund SN 641 400 oder Fachliteratur	bedarfsweise Fachgutachten notwendig

- 1) Bruchteile über 0.5 sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden
- 2) Kleine Werte für Betriebe > 100 AP, grössere Werte für Betriebe < 30 AP
- 3) Das Kriterium, welches die grössere Anzahl Parkplätze ergibt, ist massgebend
- 4) Neuere Umrechnungen weisen 7 T auf einen grösseren Flächenbedarf von 40 - 45 m² hin

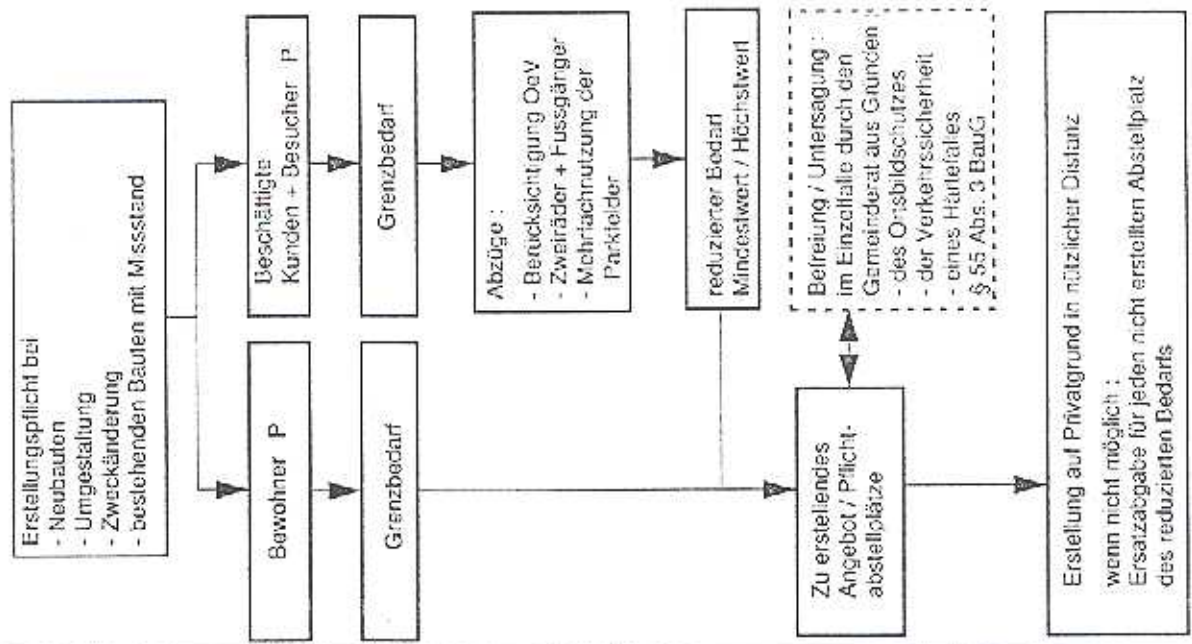
Dienstleistungsbetriebe

- Gruppe 1: Kautionsbüros, Dienstleistungsbetriebe, oft mit Schalterbereich wie öffentliche Verwaltung, Bank Post, Reisebüro, Arztpraxis, Kopierzentrale, Coffeeteria, usw
- Gruppe 2: Kleine Dienstleistungsbetriebe wie oft: Verwaltung mit schwachem Publikumsverkehr, Verwaltung von Industrieunternehmen, Architektur- und Ingenieurbüro, usw

Verkaufsgeschäfte

- Gruppe 1: Kundenorientierte Geschäfte wie Lebensmittelgeschäfte, Warenhaus, Kiosk, Apotheke, usw.
- Gruppe 2: Leichte Geschäfte wie Papeterie, Kunst- und Schmuckverkauf, Buchhandlung, Haushaltsgeschäfte, usw

Abkürzungen
AP = Arbeitsplatz BGF = Bruttogeschossfläche (§ 5 Abs. 2 ABauV) P = Parkplatz VF = Verkaufsfäche



Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen
§ 55 Abs. 1+2 BauG

Berechnung der Anzahl Pflichtabstellplätze
§ 25 ABauV bzw. VSS - Norm 641 400 vom Mai 1993
ev. Parkplatzreglement der Gemeinde

Lage
§ 55 Abs. 1 BauG

Technische Gestaltung
§ 25 ABauV bzw. VSS - Normen 640 603a + 640 603b vom April 1992

Ersatzabgabe
§ 58 BauG
EPR
(Kant. Reglement über Ersatzabgaben)

Anhang 5 Übersicht der Bauzonenvorschriften

Zone	Kern- zone	Wohn-/Gewerbebezonen			Wohnzonen	
		WG4	WG3	WG2	W3	W2
§ BNO	§ 4	§ 5	§ 6	§ 7	§ 8	§ 9
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	II	II
Ausnutzungsziffer max siehe § 35						
- Wohnen	0.9	0.7	0.6	0.4	0.6	0.4
- Gewerbe u.a.	1.2	0.8	0.6	0.4	--	--
- Total	1.5	1.0	0.8	0.6	0.6	0.4
Vollgeschosszahl max.	5	4	3	2	3	2
Gebäudehöhe max. Firsthöhe max.	16 m	13 m	10 m	7 m	--	--
- Ebene	--	--	--	--	--	9 m
- Hang (Neig. > 10%)	--	--	--	--	--	10 m
<u>Grenzabstand min.</u>						
Gebäudehöhe bis						
- bis 4 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	--	--
- bis 7 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	--	--
- bis 10 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	--	--	--
- bis 13 m	6.5 m	6.5 m	--	--	--	--
- bis 16 m	8.0 m	--	--	--	--	--
Gebäude						
- ein-/zweigeschossig	--	--	--	--	4.0 m	4.0 m
- dreigeschossig	--	--	--	--	6.0 m	--
Mehrlängenzuschlag bei Fassaden ab Definition siehe § 37	--	20 m	20 m	20 m	12 m	12 m
Zuschlag	--	1/4 der Mehrlänge, aber maximal 4 m				
Reduktion des Grenzabstandes	Für unbewohnte, gewerblich genutzte, flach eingedeckte, An- Neben- und Verbindungsbauten und max. 20 m Gebäudelänge gilt ein reduzierter Grenzabstand von 2 m.				--	--

Industriezone, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Skiliftzone und Grünzone siehe §§ 10 - 14 BNO.