



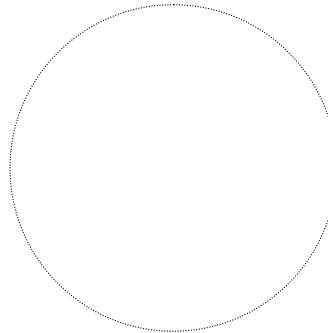
Bau- und Zonenreglement

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung
am 7. Dezember 2006

Der Gemeindepräsident

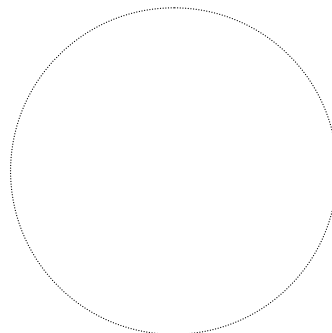
Die Gemeindeschreiberin

Kurt Kumschick



Agnes Sommer

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid
Nr. 422 vom 24. April 2007



.....

Datum:

.....

Unterschrift:

NEBIKON

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsvorschriften	1
I. Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Zweck.....	1
II. Richtplanung.....	1
Art. 2 Kommunale Richtpläne	1
III. Nutzungsplanung	2
1. Gemeinsame Bestimmungen.....	2
Art. 3 Bebauungspläne, Richtlinien	2
2. Bauziffern	2
Art. 4 Berechnung der Ausnutzungsziffer	2
3. Baulinien.....	2
4. Kantonaler Nutzungsplan.....	2
5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	2
a. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 5 Ausnahmegewilligung	3
Art. 6 Zoneinteilung.....	3
Art. 7 Zonenplan.....	4
Art. 8 Wohnanteil	4
b. Bauzonen.....	5
Art. 9 Kernzone (K).....	5
Art. 10 Dorfzone (D)	6
Art. 11 Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone (WG3)	6
Art. 12 Viergeschossige Wohnzone (W4).....	6
Art. 13 Dreigeschossige Wohnzone (W3)	6
Art. 14 Zweigeschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise (W2A).....	7
Art. 15 Zweigeschossige Wohnzone (W2B).....	7
Art. 16 Arbeits- und Wohnzone (AW).....	7
Art. 17 Arbeitszone III (A III)	8
Art. 18 Arbeitszone IV (A IV)	8
Art. 19 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	8
Art. 20 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA).....	9
c. Nichtbauzonen	9
Art. 21 Landwirtschaftszone (LZ).....	9
Art. 22 Übriges Gebiet (ÜG).....	9
d. Schutzzonen	10
Art. 23 Naturschutzzone (NS) (sh. Anhang 3).....	10
Art. 24 Landschaftsschutzzone (LS)	11
Art. 25 Archäologische Schutzzone (AS) (überlagert) (sh. Anhang 4)	11
Art. 26 Kulturobjekte (KO) (sh. Anhang 5)	11
Art. 27 Naturobjekte (NO) (sh. Anhang 6).....	12
e. Ortsplanungsverfahren	12
6. Bebauungsplan	12

7. Gestaltungsplan	12
Art. 28 Gestaltungspläne (sh. Anhang 7).....	12
8. Planungszone	13
B. Landumlegung und Grenzregulierung	13
C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge.....	13
D. Bauvorschriften	13
I. Allgemeine Bestimmungen.....	13
Art. 29 Lärmbelastete Gebiete	13
II. Erschliessung	14
Art. 30 Abstellplätze für Personenwagen	14
Art. 31 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen.....	15
III. Abstände	15
Art. 32 Zusammenbau.....	15
Art. 33 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen.....	16
Art. 34 Zonenrandbepflanzung	16
Art. 35 Gewässerabstandsbereich.....	16
IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe.....	16
Art. 36 Gestaltung und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses.....	17
V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	17
Art. 37 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	17
Art. 38 Durchgrünung.....	18
Art. 39 Sonnenkollektoren	18
VI. Sicherheit	18
VII. Schutz der Gesundheit	18
a. Allgemeine Bestimmungen.....	18
b. Spielplätze und Freizeitanlagen.....	19
Art. 40 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen	19
c. Immissionsschutz	19
d. Bezug von Neubauten.....	19
VIII. Energie.....	19
IX. Hochhäuser	19
X. Einkaufs- und Fachmarktzentren	19
XI. Camping.....	19
XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen.....	19

E. Baubewilligung und Baukontrolle	19
F. Rechtsschutz	20
G. Aufsicht, Vollzug, Strafen	20
Art. 41 Zuständige Behörde, Gutachten	21
Art. 42 Gebühren	21
Art. 43 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten.....	22
Art. 44 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte.....	22
Art. 45 Indexierte Ersatzabgaben	22
H. Schlussbestimmungen	22
Art. 46 Inkrafttreten.....	22
Anhang 1: Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke (zu Art. 19).....	23
Anhang 2: Nutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (zu Art. 20).....	23
Anhang 3: Naturschutzzonen (zu Art. 23).....	23
Anhang 4: Archäologische Schutzzonen (zu Art. 25).....	23
Anhang 5: Inventar der Kulturobjekte (zu Art. 26)	24
Anhang 6: Inventar der geschützten Naturobjekte (zu Art. 27)	25
Anhang 7: Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht (zu Art. 28).....	26
Anhang 8: Auszug aus dem übergeordneten Recht	27

Abkürzungen

BZR = Bau- und Zonenreglement

LSV = Lärmschutz-Verordnung

NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz

PBG = Planungs- und Baugesetz

PBV = Planungs- und Bauverordnung

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

BAU- UND ZONENREGLEMENT

A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

Art. 1

Zweck

- 1 Das Bau- und Zonenreglement bezweckt, die Voraussetzung für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete räumliche Nutzungsordnung zu schaffen.
- 2 Insbesondere dient es dazu:
 - a) den Boden und die Energie haushälterisch und schonungsvoll zu nutzen.
 - b) eine geordnete und wohnliche Bauweise zu gewährleisten.
 - c) die räumlichen Interessen der Landwirtschaft zu wahren.
 - d) die landschaftlich bedeutenden Elemente und Kulturobjekte sowie die natürlichen und naturnahen Gebiete zu schützen.

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG:

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

Art. 2

Kommunale Richtpläne

- 1 Der Gemeinderat erlässt den kommunalen Erschliessungsrichtplan im Sinne von § 40 PBG.
- 2 Der Gemeinderat erlässt im Sinne von § 9 PBG einen kommunalen Verkehrsrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich. Er ist für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen und Wegen zu beachten.

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

Art. 3

Bebauungspläne,
Richtlinien

- 1 Für den Erlass von Bauungsplänen ist im Rahmen von § 17 Abs. 3 PBG, der Gemeinderat zuständig.
- 2 Der Gemeinderat ist ermächtigt, in Ergänzung dieses Reglements Richtlinien zu erlassen.

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG:

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

Art. 4

Berechnung der Aus-
nutzungsziffer

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

3. Baulinien

Hinweis auf PBG:

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

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG:

§ 33a	Zweck, Voraussetzungen
§ 33b	Verfahren

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

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

- Art. 5
- Ausnahmebewilligung
- 1 In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
 - a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,
 - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten,
 - c) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.
 - 2 Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden werden.

- Art. 6
- Zoneneinteilung
- Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:
- 1 Bauzonen:
 - K Kernzone
 - D Dorfzone
 - W4 viergeschossige Wohnzone
 - WG3 dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone
 - W3 dreigeschossige Wohnzone
 - W2A zweigeschossige Wohnzone A
 - W2B zweigeschossige Wohnzone B
 - AW Arbeits- und Wohnzone
 - A III Arbeitszone III
 - A IV Arbeitszone IV
 - ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
 - SFA Zone für Sport- und Freizeitanlagen
 - 2 Nichtbauzonen:
 - LW Landwirtschaftszone
 - ÜG Übriges Gebiet gemäss §56 Abs. 1a und gemäss Abs. 1b

- 3 Schutzzonen:
 - NS Naturschutzzone
 - LS Landschaftsschutzzone (überlagert)
 - AS Archäologische Schutzzone (überlagert)
- 4 Schutzobjekte:
 - KO Kulturobjekte
 - NO Naturobjekte

Art. 7

Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Baugebiet (1:2'500) und Landschaft (1:5'000) massgebend. Der Zonenplan ist Bestandteil des Reglements und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Art. 8

Wohnanteil

- 1 In Bauzonen, in welchen Wohnnutzung zugelassen ist, sind bei Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten (zusätzliche Wohneinheiten) sowie Nutzungsänderungen Wohnanteilflächen auszuweisen und für deren Zweckbestimmung zu erhalten.
- 2 Als Mass für den Wohnanteil gilt ein prozentualer Anteil der anrechenbaren Geschossflächen, die entweder vorhandenen sind oder realisiert werden. Die anrechenbare Geschossfläche wird gemäss § 9 PBV bestimmt.
- 3 Verlagerungen von Wohnanteilflächen sind nur im Rahmen von Sondernutzungsplänen oder zwischen benachbarten Grundstücken der gleichen Zonenart zulässig; privater Strassen und Wege sowie kleinere Gewässer hindern eine Verlagerung nicht. Kettentransporte sind unzulässig. Mit dem Baugesuch ist das schriftliche Einverständnis beider Parteien vorzulegen. Verlagerungen der Wohnanteilflächen sowie Nutzungsbeschränkungen werden nach der Genehmigung durch den Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch als Servitut eingetragen.
- 4 Die geltenden Mindest- und Höchstwohnanteile werden in den jeweiligen Zonenbestimmungen bezeichnet.
- 5 Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglementes bereits bestehende Gebäude unterstehen dem Wohnanteil nicht. Der bisherige Besitzstand bleibt gewahrt. Werden jedoch bauliche Veränderungen im Sinn von Ziffer 1 vorgenommen, fallen diese vollumfänglich unter den Wohnanteil, bis der vorgeschriebene Prozentsatz erreicht ist.
- 6 Von diesen Bestimmungen ausgeschlossen sind Hotelbauten sowie Bauten auf dem Bahnhofareal.

Hinweis auf PBG:	b. Bauzonen	
	§ 44	Kern- und Dorfzone
	§ 45	Wohnzone
	§ 46	Arbeitszone
	§ 47	Weilerzone
	§ 48	Zone für öffentliche Zwecke
	§ 49	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	§ 50	Grünzone
	§ 51	Deponiezone, Abbauzone

Art. 9**Kernzone (K)**

- 1 Zweck: Bildung eines dörflichen Zentrums unter Berücksichtigung der gewachsenen, das Ortsbild prägenden Strukturen.
- 2 Nutzung: Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze, Gaststätten.
- 3 Bauweise: Der Bestand ist gewährleistet. Kleinere Um- und Anbauten sowie Nebenbauten sind gestattet, wenn sie sich positiv in das Ortsbild einfügen und den Freiraum nicht unzumutbar schmälern. Neubauten, grössere Um- und Anbauten sowie eingreifende Umnutzungen des Freiraumes dürfen nur nach einem genehmigten Bebauungsplan erstellt werden, der dem Zweck der Zone entsprechen muss. Für Neubauten auf isolierten Einzelparzellen kann der Gemeinderat auf die Erstellung eines Bebauungsplanes verzichten, wenn sich das Gebäude bezüglich Volumen, Ausnützung und Gestaltung gut in die bauliche Umgebung einfügt.
- 4 Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen.
- 5 Umgebungsgestaltung: Bei Um- und Anbauten sind angemessene Begrünungsmassnahmen zur Erhaltung und Aufwertung des Freiraumes vorzusehen. Im Baugesuch sind die wichtigsten Elemente der Umgebungsgestaltung und der Begrünung (Bäume, Gehölzpflanzungen usw.) darzustellen.
- 6 Abbruch: Der Gemeinderat kann Abbrucharbeiten vom Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für einen Neubau abhängig machen.
- 7 Wohnanteil: min. 30%, mit örtlicher Verteilung im Rahmen eines Bebauungsplanes.
- 8 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

- Art. 10
- Dorfzone (D)
- 1 Zweck: Bildung eines Wohn- und Geschäftszentrums.
 - 2 Nutzung: Wohnbauten, Büros, Praxen, Gaststätten, höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, auf den Grundstücken Nr. 595, 746 und 747 sind Ein- und Zweifamilienhäuser nicht zulässig.
 - 3 Grundmasse:

Vollgeschoss:	höchstens 3, auf den Grundstücken Nr. 748 und 816 höchstens 2
Ausnutzungsziffer:	höchstens 0.65
 - 4 Wohnanteil: min.: 20%, max.: 80%. mit örtlicher Verteilung im Rahmen eines Gestaltungsplanes. Auf den Grundstücken Nr. 10, 816 und 822 ist 100% Wohnanteil zulässig
 - 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III
 - 5

- Art. 11
- Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone (WG3)
- 1 Die dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone ist zur Bildung eines Zentrums von Wohn- und Geschäftslokalitäten bestimmt.
 - 2 Grundmasse:

Vollgeschosszahl:	höchstens 3
Ausnutzungsziffer:	höchstens 0.70, wovon höchstens 0.60 für Wohnen
 - 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

- Art. 12
- Viergeschossige Wohnzone (W4)
- 1 Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze.
 - 2 Grundmasse:

Vollgeschosszahl:	höchstens 4
Ausnutzungsziffer:	höchstens 0.65
Gebäudelänge:	höchstens 35.00 m
 - 3 Wohnanteil: min. 50%, max.: 100%
 - 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

- Art. 13
- Dreigeschossige Wohnzone (W3)
- 1 Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze. Ein- und Zweifamilienhäuser werden nur auf isolierten Einzelparzellen, die keine andere Bauweise zulassen, oder wenn sie Teil einer nach Gestaltungsplan erstellten Siedlungseinheit sind, bewilligt.
 - 2 Grundmasse:

Vollgeschosse:	höchstens 3
Ausnutzungsziffer:	höchstens 0.60
Gebäudelänge:	höchstens 25.00 m
 - 3 Wohnanteil: min.: 50%, max.: 100%

- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: II, in den gerasterten Flächen: III

Art. 14

Zweigeschossige
Wohnzone für ver-
dichtete Bauweise
(W2A)

- 1 Die zweigeschossige Wohnzone W2A ist für Wohnsiedlungen bestimmt, welchen eine architektonische, bzw. gestalterische Gesamtidee zugrunde liegt. Die Bauten sind konzentriert anzuordnen. Die Siedlung hat über gemeinschaftliche Aus-rüstungen und Anlagen zu verfügen. Aussenräume sind in private und halb-private Bereiche zu gliedern. Im Übrigen gilt § 41 PBG.
- 2 Die Überbauung hat nach einem Gestaltungsplan zu erfolgen, wobei kein Ausnutzungszuschlag im Sinne von Art. 55 Abs. 4 gewährt werden kann. Der Gemeinderat kann die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbes empfehlen.
- 3 Grundmasse:
Vollgeschosszahl: höchstens 2
Ausnutzungsziffer: höchstens 0.50, im Minimum aber 0.45
- 54 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Gestaltungsplanung Bereiche innerhalb der Zone gestatten, welche in Einzelbauweise überbaut werden dürfen. Für diese Bereiche, die höchstens 20% der in die Gestaltungsplanung einbezogenen Fläche betragen dürfen, gelten die Bestimmungen der Zone W2B, Art. 14 BZR).
- 65 Wohnanteil: min.: 50%, max.: 100%
- 76 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 15

Zweigeschossige
Wohnzone (W2B)

- 1 Nutzung: Wohnbauten; nicht störende Betriebe, sofern sie in den Wohnbauten integriert sind.
- 2 Grundmasse:
Vollgeschosszahl: höchstens 2
Ausnutzungsziffer: höchstens 0.40
Gebäuelänge: höchstens 25.00 m
- 3 Fassadengestaltung: An den Fassaden sind grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen nicht zugelassen.
- 4 Wohnanteil: min.: 50%, max.: 100%
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: II, in den gerasterten Flächen: III

Art. 16

Arbeits- und Wohn-
zone (AW)

- 1 Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zulässig.
- 2 Für Neubauten und Umzonungen gelten die Vorschriften der Arbeitszone III.
- 3 Bestehenden Wohnbauten werden der Bestand und der Wiederaufbau im bestehenden Ausmass gewährleistet. Der Gemeinderat kann geringfügige Erweiterungen der Wohnfläche gestatten, wenn dadurch bestehende Verhältnisse verbessert werden und keine wichtigen, öffentli-

chen und privaten Interessen entgegenstehen.

- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 17

Arbeitszone III (A III)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Personen- und güterintensive Betriebe sind nicht zulässig. Wohnungen dürfen nur kombiniert mit Gewerbebauten erstellt werden.
- 2 Grundmasse:
 Vollgeschosszahl: höchstens 3
 Ausnützungsziffer: höchstens 0.80
 Gebäudehöhe, Firsthöhe und Gebäudelänge sowie einzelne, betriebsbedingte höhere Gebäudeteile legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, der betrieblichen Erfordernissen und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.
- 3 Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur zulässig, wenn sie für in dieser Zone angesiedelte Betriebe erforderlich sind.
- 4 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begründung gewährleistet.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 18

Arbeitszone IV (A IV)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Personenverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 Gebäudeabstände und -dimensionen legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.
- 3 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

Art. 19

Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

- 1 Es gelten die Bestimmungen des § 48 PBG.
- 2 Die Nutzweise der einzelnen Zonenteile ist im Anhang 1 umschrieben.

- 3 Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: gemäss Auflistung im Anhang

Art. 20

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 49 PBG.
- 2 Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete, ist im Anhang 2 dieses Reglements verbindlich festgelegt.
- 3 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

c. Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG:

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

Art. 21

Landwirtschaftszone (LZ)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.
- 2 Für die Zulässigkeit und die Bestandesgarantie von zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gelten die §§ 180 und 181 PBG.
- 3 Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sich in Proportion, Form und Materialwahl, Farbe und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- 4 Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialdeponien, Planierungen etc. sind nur zulässig, wenn dadurch keine landschaftlichen und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert, sowie keine Natur- und Landschaftselemente beseitigt werden.
- 5 Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 22

Übriges Gebiet (ÜG)

- 1 Für das ÜG A gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1a PBG.
- 2 Für das ÜG B gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1b PBG. Diese Gebiete sind für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen.
- 3 Bis zur Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Hinweis auf PBG:	d. Schutzzonen § 60 Schutzzonen
Naturschutzzone (NS) (sh. Anhang 3)	<p>Art. 23</p> <p>1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.</p> <p>2 Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau, - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes, - Erstellen von neuen Wegen und Leitungen, - Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen, Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände. <p>3 Für Flächen, auf welchen eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Vegetation ist mindestens einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen. - Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen. - Die Trockengebiete dürfen in der Regel frühestens Mitte Juli geschnitten werden. - Sämtliche übrige landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere Düngung und Beweidung sind verboten. <p>Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.</p>
(gilt für die dem Wald überlagerten Zonenteile)	<p>4 Auf Flächen, für welche die forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen: Eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt sind anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.</p> <p>5 Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 3 werden, wo nötig, vom Gemeinderat in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und § 28 NLG).</p> <p>6 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.</p> <p>7 Ausnahmen von diesen Zonenbestimmungen können im Rahmen von Bewirtschaftungsvereinbarungen gemacht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) im Interesse der Schutzziele b) zur Gewährleistung der bisherigen Landwirtschaft c) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

8 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 24

Landschaftsschutzzone (LS)

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der Erscheinung und des Charakters der Landschaft.
- 2 Die Landschaftsschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.
- 3 Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform oder zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen, wie beispielsweise Terrainveränderungen (Abgrabungen, Materialentnahmen, Aufschüttungen, Materialdeponien, Planierungen, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben etc.), Aufforstungen, Begradigungen von Waldrändern oder Entfernen des Vegetationsraumes, Beseitigung von markanten Einzelbäumen sowie Veränderungen von Bachläufen.
- 4 Zulässige Bauten haben sich den lokalen, landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen (z.B. keine Kretenlagen) anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Form und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen.

Art. 25

Archäologische Schutzzone (AS)
(überlagert)
(sh. Anhang 4)

- 1 Die archäologische Schutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Eingriffe in den Boden, die im Sinne von § 184 PBG bewilligungspflichtig sind, dürfen erst nach Zustimmung durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ausgeführt werden. Das Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt einzureichen.

Art. 26

Kulturobjekte (KO)
(sh. Anhang 5)

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt erhaltens- und schützenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.
- 2 Erhaltenswerte Kulturobjekte sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen an ihrem Standort zu bewahren. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Im Falle eines Neubaus ist das Kulturobjekt durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.
- 3 Schützenswerte Kulturobjekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Zu geplanten baulichen Massnah-

men ist in jedem Fall die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

- 4 Geschützte Kulturobjekte sind im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Die Eintragung erfolgt nach Anhörung der Eigentümer und der Gemeinde durch das zuständige kantonale Departement (vgl. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler § 2, „Denkmalgesetz“). Die Objekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Geplante Veränderungen an den geschützten Kulturobjekten oder in deren unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege über die Baubehörde frühzeitig zu melden und müssen vom zuständigen Departement bewilligt werden.
- 5 Der Zonenplan weist eine Baugruppe aus, zu welcher verschiedene Kulturobjekte gehören. Innerhalb dieses Bereiches werden für alle Um- und Neubauten erhöhte Anforderungen an den Umgebungsschutz der Kulturobjekte und an den Ensembleschutz der markanten Baugruppe gestellt. Bei Bedarf holt der Gemeinderat die Stellungnahme von Fachpersonen ein.
- 56 Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

Art. 27

Naturobjekte (NO)
(sh. Anhang 6)

- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang zum BZR aufgelisteten markanten Einzelbäume und Weiher sind geschützt.
- 2 Die geschützten Bäume und Weiher sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Bäume zu ersetzen.
- 3 Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter Einzelbäume Beiträge entrichten.

e. Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG:

§61-64 Ortsplanungsverfahren

6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG:

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

7. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG:

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

Art. 28

Gestaltungspläne
(sh. Anhang 7)

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen.

- 2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.
- 3 Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss §75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnutzungsziffer einen Zuschlag bis max. 15% bewilligen.
- 4 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt in den Wohnzonen die zu überbauende Fläche mindestens 3'000 m², bzw. für die verdichtete Bauweise im Sinne von Art. 42 BZR mindestens 2'000 m².

8. Planungszone

Hinweis auf PBG:

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

B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

Hinweis auf PBG:

§ 86-101	Landumlegung
§ 102-104	Grenzregulierung

C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE

Hinweis auf PBG:

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

D. BAUVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

Art. 29

Lärmbelastete Gebiete

- 1 Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 29, 30 und 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden

Nachweises. Kann der Grenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und bei der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um Zustimmung bzw. für eine Ausnahmebewilligung einzureichen.

- 2 Auf jeden Fall gilt die erste Bautiefe entlang der Hauptverkehrs- und Ortsverbindungsstrassen als lärmbelastet.

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG:

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

Art. 30

Abstellplätze für Personenwagen

- 1 Pro Wohnung sind je 1.5 Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen, wobei die angebrochene Anzahl Abstellplätze aufzurunden ist. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich pro 3 Wohnungen je 1 Abstellplatz für Besucher-Autos zu erstellen und zu reservieren. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze. Bei anderer Nutzung (Läden, Cafés, Restaurant, Büroräume, Gewerbebetriebe etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund der VSS-Normen fest.
- 2 Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren. Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen. Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 3 Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Der Gemeinderat kann die Bewilligung mit Begrünungsaufgaben verbinden. Abstellplätze sind mit begrünten oder wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Pro drei nicht überdeckte Abstellplätze ist in deren näheren Umgebung ein Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen. Die Baumart kann vom Gemeinderat vorgeschrieben werden.
- 4 Der Gemeinderat kann Abstellplätze und Verkehrsflächen für Personenwagen reduzieren, einschränken oder untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnqualität und des Quartierbildes dies erfordern.
- 5 Kann ein Grundeigentümer die erforderliche Zahl der Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine einmalige Ersatzabgabe von mindestens Fr. 3'000.00 (indexiert gemäss Zürcher Baukostenindex) pro Abstellplatz zu entrichten. Diese Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und zweckgebunden für die Erstellung von Ersatzabstellplätzen eingesetzt. Sie ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu entrichten. Für die Verwendung der Ersatzabgabe wird auf § 95, Abs. 4 StrG verwiesen.

Art. 31

Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckt und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat mindestens 1/6 derjenigen Flächen zu betragen, welche für die Autoabstellplätze benötigt wird.

III. Abstände

Hinweis auf PBG:

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

Art. 32

Zusammenbau

Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

	Art. 33
Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen	1 Die Hecken ¹ , Feld- und Ufergehölze sind geschützt.
	2 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
	• Hochbauten aller Art 5.0 m
	• Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber hochstämmigen BäumenHochstämmen 4.0 m
	• Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 2.0 m

Bei hochstämmigen BäumenHochstämmern kann der Gemeinderat den Baumabstand vergrössern, wenn dies für den Weiterbestand der Bäume nötig ist. Im Bereich des Bauabstandes sind Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.

	Art. 34
Zonenrandbepflanzung	Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes und an exponierten Zonenrändern Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.

	Art. 35
Gewässerabstandsbereich	Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerabstandes gelten folgende Bestimmungen:
	a) Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, Mauern und künstliche Bodenbedeckungen (Hartbeläge) sind untersagt.
	b) Zulässige Verkehrsanlagen sind: Fusswege, Naturstrassen, die dem Unterhalt des Gewässers oder der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen.
	c) Bereiche in der Bauzone dürfen als Aussenraum zur angrenzenden Siedlung genutzt werden. Dabei ist auf eine naturnahe Gestaltung und Nutzung zu achten.
	d) Bereiche ausserhalb der Bauzone dürfen auf die Hälfte ihrer Breite nur als Mähwiese oder Weide genutzt werden. Das Anpflanzen von Ufergehölzen ist gestattet.
	e) In den Bereichen gemäss lit. c) und d) sind jede Art von Düngung und das Verwenden von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

¹ Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. März 1993.

Hinweis auf PBG:

§ 138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§ 139 Berechnung der Höhenmasse

Art. 36

Gestaltung und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses

- 1 Ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche, max. 0.90 m und die Dachneigung max. 45° betragen.
- 2 Dächer haben sich in ihrer gesamten Gestaltung (Form, Neigung, Firstrichtung, Material und Farbe) gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- 3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte aller Art sind nur bei architektonisch guten Lösungen zulässig.
- 4 Unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe und Dachneigung darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von § 138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG:

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

Art. 37

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- 1 Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baubewilligung für Projekte oder die Genehmigung von Gestaltungsplänen für grössere oder exponierte Bauvorhaben von siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvoller Projektierung abhängig zu machen. Dafür kann er den Beizug von qualifizierten Architekten oder die Durchführung eines ordentlichen Architekturwettbewerbes der Bauherrschaft empfehlen und unterstützen.
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.
- 4 Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen sowie Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben. Talseitige Sockelgeschosse und Stützmauern sind durch Staffelung, Aufschüttung und Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.
- 5 Es darf nur 1 Untergeschoss sichtbar sein. Dieses darf nicht mehr als 2.70 m aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain heraus-

gen.

- 6 Durch Brand oder andere Elementarereignisse zerstörte Gebäude sind innert angemessener Frist ganz abzutragen oder im Rahmen dieses BZR wieder herzustellen.

Art. 38

Durchgrünung

- 1 Der Gemeinderat erlässt für eine gute Abschirmung und Durchgrünung der Gewerbe- und Industriezone Richtlinien.
- 2 Zur Eingliederung von Bauten oder einzelnen Bauteilen, kann der Gemeinderat vom Gesuchsteller einen verbindlichen Begrünungsplan verlangen, oder durch einen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers ausarbeiten lassen. Dieser ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens. In bestimmten Fällen kann der Gemeinderat auch unabhängig eines Baubewilligungsverfahrens spezielle Begrünungsvorschriften erlassen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass an landschaftlich exponierten Stellen ausschliesslich einheimische Gehölze zur Begrünung verwendet werden.
- 3 Zur Durchgrünung des Ortsbildes kann der Gemeinderat Bereiche mit Baumgruppen und Alleen festlegen. Im Baubewilligungsverfahren können für den Strassenraum wichtige Bäume vorgeschrieben werden.
- 4 Bestehende offene Bachläufe und deren Ufervegetationen sind im ganzen Gemeindegebiet zu erhalten. Fehlt die Ufervegetation, kann im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens eine Neupflanzung verlangt werden.

Art. 39

Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie architektonisch und konstruktiv in Dach, Fassade und Umgebung gut integriert sind. Bei Altbauten ist besondere Rücksicht geboten.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG:

§ 145 Allgemeines
§ 146 Gefährdete Gebiete
§ 147 Brandmauern
§ 149 Seilbahnen und Skilifte

VII. Schutz der Gesundheit

a. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

b. Spielplätze und Freizeitanlagen

§ 158 Erstellung § 159 Ersatzabgaben

Ersatzabgaben für
Spielplätze und Frei-
zeitanlagen

Art. 40

- 1 Kann eine Bauherrschaft die gemäss § 158 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen nicht erstellen, so hat sie pro m² nicht erstellte Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 150.00 (indexiert gemäss Zürcher Baukostenindex) zu entrichten.

c. Immissionsschutz

§ 161 Vermeidung übermässiger Immissionen

d. Bezug von Neubauten

§ 162 Voraussetzungen

VIII. Energie

Hinweis auf PBG:

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

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG:

§ 166-168 Hochhäuser

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG:

§ 169-173 Einkaufs- und Fachmarktzentren
--

XI. Camping

Hinweis auf PBG:

§ 174-177 Camping

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG:

§ 178 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen § 180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen § 181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen § 182 Zuständigkeit, Verfahren
--

E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Hinweis auf PBG:

§ 184	Baubewilligungspflicht
§ 186	Bauplatzinstallationen
§ 187	Abbrucharbeiten
§ 188	190 Baugesuch, Beilagen
§ 191	Baugespann und Profile
§ 192	Einleitung des Baubewilligungsverfahrens
§ 192a	Leitverfahren und Leitbehörde
§ 193	Bekanntmachung und Auflage
§ 194	Einsprachen
§ 195	Prüfung des Baugesuchs
§ 196	Entscheid und Eröffnung
§ 198	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
§ 198a	Behandlungsfristen
§ 200	Baubeginn
§ 201	Geltungsdauer der Baubewilligung
§ 202	Planänderung
§ 203	Meldepflicht, Baukontrolle
§ 204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
§ 205	Ordnung auf Bauplätzen

F. RECHTSSCHUTZ

Hinweis auf PBG:

§ 206	Rechtsmittel
§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Hinweis auf PBG:

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

Art. 41

Zuständige Behörde,
Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.
- 2 Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen, welche die Geschäfte vorzubereiten und ihm darüber Bericht und Antrag zu stellen hat.
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, in Absprache mit dem Gesuchsteller, bei wichtigen Baufragen sowie zur Beurteilung von grösseren Bauvorhaben und Gestaltungsplänen auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.
- 4 Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes² sowie bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seiner Entscheidung mit zu berücksichtigen.
- 5 Bei Bauvorhaben an Kulturobjekten oder in deren Umgebung ist vorgängig die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen und in der Entscheidung zu berücksichtigen.

Art. 42

Gebühren

- 1 Für die Erteilung oder Verlängerung einer Baubewilligung wird eine Spruchgebühr verlangt. Die Höhe der Spruchgebühr hängt von der jeweiligen Bausumme ab. Die zu entrichtende Gebühr wird durch den Gemeinderat festgelegt.
- 2 Für die Bearbeitung des Baugesuches durch die Gemeindeverwaltung wird je nach Aufwand im Rahmen der Verordnung über den Gebührentarif der Gemeindebehörden zusätzlich Rechnung gestellt.
- 3 Die Prüfung des Baugesuches sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Baukontrollen werden in der Regel durch das vom Gemeinderat bestimmte Ingenieurbüro vorgenommen. Die Arbeiten für die Prüfung werden nach Aufwand, die Baukontrollen dagegen mit einer Pauschale verrechnet.
- 4 Die Baukontrollen für Bauvorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren werden üblicherweise durch den Gemeinderat vorgenommen. Die hierfür zu entrichtende Gebühr wird durch den Gemeinderat festgelegt.
- 5 Bei Rückzug des Baugesuches wird für den bereits geübten Zeitaufwand Rechnung gestellt.
- 6 Für Gebühren und Auslagen kann bei der Einreichung des Baugesuches ein angemessener Kostenvorschuss verlangt werden.
- 7 Für die Prüfung von Gestaltungs-, Erschliessungs-, Parzellierungsplänen etc. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die nach Aufwand berechnet wird. Er ist berechtigt, Vorschüsse zu verlangen.

² § 6 NLG

	Art. 43
Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.
	Art. 44
Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	<ol style="list-style-type: none"> 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. 2 Wer die Vorschriften der Artikel 24 und 27 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit einer Busse bestraft.
	Art. 45
Indexierte Ersatzabgaben	Ausgangspunkt für die Berechnung der an den Zürcher Baukostenindex gebundenen Ersatzabgaben ist der Indexstand vom Januar 2006.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG:	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">§ 215-221</td> <td>Anderung bisherigen Rechts</td> </tr> <tr> <td>§ 222/223</td> <td>Aufhebung bisherigen Rechts</td> </tr> <tr> <td>§ 224-227</td> <td>Übergangsbestimmungen</td> </tr> </table>	§ 215-221	Anderung bisherigen Rechts	§ 222/223	Aufhebung bisherigen Rechts	§ 224-227	Übergangsbestimmungen
§ 215-221	Anderung bisherigen Rechts						
§ 222/223	Aufhebung bisherigen Rechts						
§ 224-227	Übergangsbestimmungen						

	Art. 46
Inkrafttreten	<ol style="list-style-type: none"> 1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. 2 Das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan vom 8. September 1992 sind aufgehoben. 3 Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglementes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

ANHANG 1: (ZU ART. 19)

NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Schul- und Gemeindezentrum	Gemeindeverwaltung, Schulhaus öffentlicher Parkplatz, Kirche
2	Chrüzacher	Friedhof
3	Schürgasse	Kapelle
4	Gässli	Kindergarten
5	Winkel	Kindergarten Schulanlagen

ANHANG 2: (ZU ART. 20)

NUTZUNG IN DER ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Stämpfelfeld	Schwimmbad, Sportplatz
3	Grabe	Picknickplatz beim Kehrplatz Grabe

ANHANG 3: NATURSCHUTZZONEN (ZU ART. 23)

Nr.	Gebiets- bezeichnung	Grundst. Nr.	Art / Schutzziel
1	Grabe	206 (Teil)	
2	Grabe	399, 403	
3	Stämpfel	185 (Teil)	

ANHANG 4: ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN (ZU ART. 25)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art
1	Bahnhof	Steinbeil, Jungsteinzeit
2	Flüeggenwald	Eisenschwert, Frühmittelalter (nicht geortet)
3	Galgenhölzli	Richtstätte, Mittelalter / Neuzeit bis 1407
4	Vorstatt	St Antonius Kapelle, 1737 bis 1953

ANHANG 5: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE (ZU ART. 26)

Nr.	Bezeichnung	Adresse	Assek. Nr.	Grundst. Nr.	Bemerkungen
Objekte unter kantonalem Schutz					
1	Speicher Koller	Oberdorf	30	168	im Denkmalverzeichnis
2	Villa Erica	Bahnhofstr. 22	73	81	im Denkmalverzeichnis
2	Kutscherhaus	Bahnhofstr. 22	73a	81	im Denkmalverzeichnis
Schützenswerte kommunale Objekte					
3	Villa Fronheim	Bahnhofstr. 38	90	122	in Baugruppe A
4	Pfarrkirche St. Maria	Kirchplatz	253	84	in Baugruppe A
Erhaltenswerte kommunale Objekte					
					im Zonenplan nicht dargestellt
	Wohnhaus, Gartenhaus	Bahnhofstr. 2	72, 72a	450	
	Gewerbebauten	Bahnhofstr. 4	83, 83a	73	
	Wohnhaus	Bahnhofstr. 6	69	451	
	Wohnhaus	Bahnhofstr. 26	85	82	in Baugruppe A
	Wohnhaus	Bahnhofstr. 27	91	94	in Baugruppe A
	Wohn/ Bürohaus	Bahnhofstr. 28	89	88	in Baugruppe A
	Wohnhaus	Bahnhofstr. 29	96	93	in Baugruppe A
	Wohnhaus	Bahnhofstr. 31	86	462	in Baugruppe A
	Wohnhaus	Bahnhofstr. 32	88	90	in Baugruppe A
	Wohnhaus	Egolzwilerstr. 5	35	10	
	Wegkreuz	Egolzwilerstr	-	747	
	Bauernhaus	Grütstr. 1	11	563	
	Bauernhaus	Grütstr. 10	1	234	
	Geschäftshaus	Kaufhausweg 1	84	25	
	Alte Rekag Schmiede	Kaufhausweg 3	103b	24	
	Pfarrhaus	Kirchplatz 5	267	84	
	Betonplastik	Kirchplatz	-	85	
	Primar-Schulhaus	Kirchstr. 19	165	71	
	Bauernhaus	Oberdorf 1	39	179	
	Kapelle	Schürgasse 11	123	162	
	Friedhof	Stämpfel	247	397	
	Mordshagelstein	Stämpfelwald	-	633	
	Gasthaus Adler	Vorstatt 4	18	105	
	Wohnhaus	Vorstatt 20	99	239	
	Alte Hammerschmiede	Vorstatt 21	13	115	
	Wohnhaus	Vorstatt 22	71	240	
	Transformatorienhaus	Widenmatt 22	-	740	

Dokumentation				im Zonenplan nicht dargestellt	
	Türstkreuz	Rüslen	-	199	
	Wegkreuz	Stämpfelstrasse	-	169	
	Wegkreuz	Vorstatt	-	115	

(Stand Januar 2006)

ANHANG 6: (ZU ART. 27)

INVENTAR DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE

Nr.	Art	Ort	Grundst. Nr.
1	Stieleiche in Feldgehölz	Flüegge	227
2	Stieleiche	Grüt	232
3	Rosskastanie	Bahnhofstrasse	147
4	Linde	Bahnhofstrasse	147
5	Linde	A de Luthere	255
6	Säuleneiche, Blutbuche	Bahnhofstrasse	81
7	Sommerlinde: musste gefällt werden, Ersatz	Vorstatt 6	108
8	Winterlinde	Vorstatt	107
10	Linde, Apfelbäume	Stämpfelstrasse	410
11/12	2 Stieleichen: eine Eiche muss gefällt werden, Ersatz	Galgenhölzli/Farnäcken	492
13	Nussbaum	Galgenhölzli	367
14	Weiber	Flüeggewald	228

Die Hecken sind durch die Verordnung zum Schutz der Hecken, Ufer, und Feldgehölze geschützt.

ANHANG 7: (ZU ART. 28)

GEBIETE MIT SONDERNUTZUNGSPLANPFLICHT

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Rehalde	283	Aufzeigen Erschliessung, Berücksichtigung Nahbereich Wald
2	Oberdorf Ost	732	Aufzeigen Erschliessung: Strasse, Abwasser mit Retentionsanlage für Meteorwasser
4	Oberdorf Mitte	181, 730, 731	Aufzeigen Erschliessung, Berücksichtigung Gefahrensituation und Gewässerbereich
5	Stämpfelberg	196, 391, 458	Aufzeigen Erschliessung: Strasse, Abwasser mit Retentionsanlage für Meteorwasser

ANHANG 8: AUSZUG AUS DEM ÜBERGEORDNETEN RECHT

(nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglements)

Planungs- und Baugesetz

vom 7. März 1989

§ 9 Kommunale Richtpläne

¹ Der Gemeinderat erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40.

² Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten.

³ Die Gemeinden stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Richtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden, soweit dies zweckmässig ist.

⁴ Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

§ 17 Zuständigkeit

¹ Der Regierungsrat erlässt kantonale Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften.

² Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten, wobei das Referendum wenigstens fakultativ zu gewährleisten ist.

³ Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Bebauungspläne. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten, wobei die Einschränkung gemäss § 170 Absatz 2 zu beachten ist.

⁴ Der Gemeinderat entscheidet über Gestaltungspläne.

⁵ Der Gemeinderat oder der Regierungsrat kann Planungszonen bestimmen.

⁶ Der Regierungsrat genehmigt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne.

§ 44 Kern- und Dorfzone

¹ Die Kern- oder Dorfzone dient der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Stadt-, Orts- oder Quartierkerne.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Stadt-, Orts- oder Quartierkerne einzufügen.

§ 45 Wohnzone

¹ Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

a. zum Wohnen und

b. für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

§ 46 Arbeitszone

¹ Die Arbeitszone dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.

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

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

§ 48 Zone für öffentliche Zwecke

¹ Die Zone für öffentliche Zwecke dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben.

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

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

§ 50 Grünzone

¹ Die Grünzone dient

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

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

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

§ 54 Landwirtschaftszone

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

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

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

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

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

§ 56 Übriges Gebiet

¹Das Übrige Gebiet umfasst Land,

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

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

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

§ 120 Begriff

¹Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

²Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Minimalabstände.

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

§ 122 Ordentlicher Grenzabstand

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

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

³Im Gebiet der Stadt Luzern beträgt der Grenzabstand für Massivbauten mindestens 3,5 m.

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

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

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

§ 124 Grenzabstand bei Kleinbauten

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

§ 126 Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen und Böschungen

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

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

³Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

⁴Vorbehalten bleiben abweichende, öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Nachbarn.

⁵Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

§ 127 Grenzabstand bei Bauten am Zonenrand

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

§ 138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse

¹Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen.

²Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe.

³Im Bau- und Zonenreglement kann für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen.

⁴Die Kniestockhöhe ist die Höhe ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche.

⁵Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

§ 139 Berechnung der Höhenmasse

¹Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

²Die Höhe des Dachfirstes darf höchstens 5 m betragen, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3 m betragen. Auf dem Attikageschoss sind ein Dachaufbau von höchstens 2 m und technisch notwendige Aufbauten zulässig.

³Ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss, wird seine Höhe ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens berechnet.

⁴Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

⁵Die Traufhöhe wird in ihrer Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Unterkante des Dachgesimses gemessen.

⁶Die Gebäudehöhe kann auch mit Metermassen umschrieben werden.

⁷Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

⁸Im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan kann Absatz 2 durch eine andere Regelung ersetzt werden.

§ 158 Erstellung

¹Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

²Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen muss mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten und Überbauungen betragen. 103

³Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.

⁴Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

⁵Das zuständige Departement erlässt Richtlinien für Spielplätze und Freizeitanlagen.

§ 159 Ersatzabgaben

¹Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.

²Die Höhe der Ersatzabgabe ist von den Stimmberechtigten im Bau- und Zonenreglement oder in einem besondern Reglement festzulegen.

³Der Gemeinderat entscheidet in der Baubewilligung aufgrund der Gemeindevorschriften über die Ersatzabgabe.

⁴Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen und andern Freizeitanlagen zu verwenden.

§ 180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauten ausserhalb der Bauzonen

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

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

§ 181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

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

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

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

Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz

vom 3. Januar 1990*

§ 15 Nebenräume

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m² für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m² für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

Strassengesetz

vom 21. März 1995

§ 84 Abstände von Neubauten

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

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

- a. zu Kantonsstrassen 6 m,
- b. zu Gemeindestrassen 5 m,
- c. zu Güterstrassen 4 m,
- d. zu Privatstrassen 4 m,
- e. zu Wegen 2 m.

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

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

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

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

§ 85 Abstände von bestehenden Bauten

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

§ 86 Abstände von Pflanzen

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

² Der Abstand der Bäume von Wäldern beträgt zu Kantonsstrassen 5 m und zu den übrigen Strassen 3 m, ausgenommen zu Waldstrassen. Für die Abstände von neuen Strassen zum Wald gelten die gleichen Masse. Für das Niederholz gelten die Abstände gemäss Absatz 3.

³ Für Hecken, Sträucher und dergleichen gelten die Abstände gemäss § 87.

⁴ Die Vorschriften über die Sichtzonen (§ 90) sind sinngemäss anzuwenden.

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

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

§ 87 Abstände von Einfriedungen und Mauern

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

§ 88 Ausnahmen

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

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

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

§ 89 Messweise

¹ Die Abstände werden ab der Grenze der Strassenparzelle gemessen.

² Ist die Strasse nicht vermarcht oder stimmt die im Grundbuchplan eingetragene Grenze nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein, werden die Abstände ab dem Fahrbahnrand oder ab der Aussenkante des Trottoirs, des Rad- oder Gehwegs gemessen.

³ Bei Bäumen werden die Abstände bis zur Stockmitte gemessen. Bei Sträuchern, Hecken, Niederholz usw. ist bis zu ihrem äussersten Rand auf der Strassenseite zu messen.

§ 90 Sichtzonen

¹ Bauten und Anlagen dürfen weder errichtet noch geändert werden, wenn dadurch die erforderlichen Sichtverhältnisse der Strassenbenützer beeinträchtigt werden.

² Innerhalb der Sichtzone ist die freie Sicht zu gewährleisten.

³ Wer um Bewilligungen nach diesem Gesetz nachsucht, hat die erforderliche Sichtzone nachzuweisen. Sofern die Sichtzone Nachbargrundstücke betrifft, hat der Gesuchsteller die schriftliche Erklärung der betroffenen Grundeigentümer zur Freihaltung der Sichtzone und die Zustimmung zur Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung beizubringen. Die Sichtzone ist von der Bewilligungsbehörde auf Kosten des Gesuchstellers auf den betroffenen Grundstücken als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.

⁴ Das Baudepartement kann bei Kantonsstrassen, der Gemeinderat bei den übrigen Strassen im Strassenprojekt, bei der Erteilung von Bewilligungen nach diesem Gesetz oder durch Verfügung im Einzelfall Sichtzonen auf das angrenzende Land legen.

§ 91 Lichtraumprofil

¹ Das Lichtraumprofil begrenzt den freien Raum, der zur sicheren und vollen Ausnutzung der Verkehrsfläche notwendig ist.

² Der Regierungsrat regelt das Nähere.

Gesetz über den Wasserbau und die Wasserkraft (Wasserbaugesetz)

vom 30. Januar 1979

§ 5 Gewässerabstand bei neuen Bauten und Anlagen

¹ Bei offenen Gewässern haben Bauten und Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Ufer- und Bewirtschaftungswegen, folgende Mindestabstände ab Böschungsoberkante einzuhalten:

- a. bei Seen 10 m innerhalb der Bauzonen und 20 m ausserhalb der Bauzonen,
- b. bei andern Gewässern 6 m innerhalb der Bauzonen und 10 m ausserhalb der Bauzonen.

² Bei eingedeckten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m ab Gewässergrenze.

³ Innerhalb des Hochwasserabflussprofils dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

⁴ Die gesetzlichen Gewässerabstände können im Bau- und Zonenreglement, in einem vom Regierungsrat zu genehmigenden Nutzungsplan oder in einer Schutzverordnung nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz erhöht oder herabgesetzt werden

- a. bei besonderen Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,
- b. zum Schutz des Ortsbildes,
- c. zur Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
- d. zur Erhaltung oder Herstellung eines naturnahen Gewässers oder einer naturnahen Uferlandschaft,
- e. wenn die Bedeutung des Gewässers es rechtfertigt.

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

⁶ Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates Ausnahmen von den gesetzlichen Gewässerabständen bewilligen

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

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

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

§ 6 Gewässerabstand bei Veränderung bestehender Bauten und Anlagen

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

² Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates bauliche Veränderungen bewilligen

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

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

⁴ Wird die Baute oder Anlage durch das Gewässer gefährdet oder ist eine Korrektur des Gewässers notwendig, kann das Baudepartement die Bewilligung auf Kosten des Grundeigentümers an einen im Grundbuch anzumerkenden Revers knüpfen, wonach der Mehrwert, der durch solche bauliche Veränderungen entsteht, bei einem späteren Erwerb

der Baute oder Anlage oder eines Teils davon für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.

⁵ Spezielle Vorschriften, insbesondere solche über den Ortsbildschutz, werden vorbehalten.