Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Vom 24. November 1997 (Stand 28. November 2019)

1 Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

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

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

[3] Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

[1] Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

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

2 Raumplanung

§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

[1] Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Einbezug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 4 Sondernutzungsplanung

[1] Die im Bauzonenplan schwarz bandiert bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

* vgl. Änderungstabelle am Schluss des Erlasses

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

[1] Der Bauzonenplan scheidet die Bauzonen gemäss Anhang 4 aus.

§ 6 Dorfzone D: Zweck, Nutzung, Einfügung, Gebäudeabbruch, Beratung, Gutachten, Weitere Bestimmung

[1] Die Dorfzone umfasst die schützenswerten alten Dorf-teile, in denen die Erhaltung der bestehenden Misch-Nutzung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie die bestehende Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll. Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.

[2] Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind, sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt.

[3] Renovationen, Um-, Ersatz- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen.

[4] Sämtliche Gebäudeabbrüche unterstehen dem vor-gängigen Bewilligungsverfahren. Gebäudeabbrüche werden nur bewilligt, wenn dadurch keine unerwünschte Baulücke entsteht bzw. wenn die Erstellung einer entsprechenden Ersatzbaute sichergestellt ist.

[5] Der Gemeinderat fördert die Erhaltung und Pflege des schützenswerten alten Ortsteiles, namentlich in Form einer Beratung der Bauwilligen durch Fachleute unter Kostenbeteiligung der Bauherrschaft. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten unter Angabe von Parzelle und Bauabsicht dem Gemeinderat zu melden.

[6] Der Gemeinderat kann über Baugesuche in der Dorfzone vor seinem Entscheid zu Lasten des Bauherrn ein fachmännisches Gutachten einholen.

[7] Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV).

§ 7 Wohnzone W2L, Besondere Bestimmung

[1] Die Zone W2L ist für freistehende Einfamilienhäuser mit maximal einer Einliegerwohnung pro Haus bestimmt. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.

[2] Bei guter Gestaltung und guter Einfügung in das Quartierbild kann der Bau von Doppeleinfamilienhäusern zugelassen werden.

§ 8 Wohnzone W2, Besondere Bestimmung

[1] Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.

[2] Freistehende Reihen- oder Terrassenhäuser mit max. 3 Wohnungseinheiten werden nur zugelassen bei guter Gestaltung und wenn sie den baulichen Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigen.

§ 9 Wohnzone W3, Umgebung, naturnahe Gestaltung, Besondere Bestimmung

[1] Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht gestattet. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.

[2] Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind.

[3] Gegenüber benachbarten Gewerbe- und Industriezonen ist der Stellung der Gebäude und vor allem der Orientierung der Wohnungsgrundrisse besondere Beachtung zu schenken.

§ 9bis * Wohnzone Rai

[1] Die Wohnzone Rai ist für Mehrfamilienhäuser, Zweifamilien- und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Einfamilienhäuser und Terrassenhäuser sind nicht gestattet. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

[2] Die Wohnzone Rai darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplanes überbaut werden. Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist kein zusätzliches Vollgeschoss mit gleichzeitiger Erhöhung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe zulässig.

[3] Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele zu erreichen:

a) Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Wohnüberbauung;
b) Sicherstellung grosszügiger, zusammenhängender Landschafts- und Freiräume;
c) Langfristige Sicherstellung der Hangstabilität;
d) Sicherstellung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung des Gebiets;
e) Förderung einer möglichst nachhaltigen Mobilität aller Nutzergruppen durch Abwicklung eines wesentlichen Teils der Wege durch den öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr und kombinierte Mobilitätsformen;
f) Abstimmung der gebietsinternen Fuss- und Radwegverbindungen auf die bestehenden Anknüpfungspunkte zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs;
g) Sicherstellung eines Zugangs zu den südlich an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

[4] Im Gestaltungsplan sind die konkreten technischen und baulichen Massnahmen zur Hangstabilisierung verbindlich auszuweisen sowie Vorgaben zu deren zeitlicher Realisierung und die Erfordernisse an den Erfolgsnachweis festzulegen.

§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG2, Wohnanteil, Umgebung, naturnahe Gestaltung

[1] Die Zone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

[2] Der Wohnanteil darf maximal 80% der gesamten Bruttogeschossfläche betragen.

[3] Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind.

§ 11 Gewerbezone G, Besondere Bestimmung, Umgebung, naturnahe Gestaltung, Grünanlagen

[1] Die Zone G ist für mässig störende, gewerbliche Bauten sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

[2] Zu angrenzenden Wohnzonen ist mind. deren entsprechender Grenzabstand zu wahren.

[3] Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

[4] Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

a) sie als Trenngürtel gegenüber den Wohnbauten wirken
b) die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

§ 12 Industriezone I, Besondere Bestimmung, Gesamtgestaltungskonzept, Umgebung, naturnahe Gestaltung, Grünanlagen

[1] Die Industriezone ist ausschliesslich für Grossgewerbe und Industrie bestimmt. Ladengeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet. Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

[2] Zu angrenzenden Wohnzonen ist mind. deren entsprechender Grenzabstand zu wahren.

[3] Für das ganze Areal ist ein Grundkonzept (Gestaltung inkl. Farbgebung und Bepflanzung, Erschliessung) zu erstellen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

[4] Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Sie sind zwingend als Trenngürtel zu den anstossenden Wohnzonen anzulegen.

§ 13 OE-Zone

[1] Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.

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

§ 14 Grünzone GR

[1] Die Grünzone dient dem Landschaftsschutz und der Siedlungsdurchgrünung sowie der Erholung. Sie ist als ökologischer Korridor auszubilden

[2] In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 15 Landwirtschaftszone

[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.

[2] Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

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

§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone

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

[2] Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

[3] In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17 Zone für Familiengärten

[1] Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Bereiche für Familiengärten können für die gartenbauliche Nutzung solange beansprucht werden, als dies gegenüber der festgelegten Grundnutzung, der Landwirtschaftszone, vereinbar ist. Nach beendetem Familiengartenbau sind die bezeichneten Bereiche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

[2] Solange der Familiengartenbau betrieben wird, können Geräteunterstände als Fahrnisbauten mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² und einer maximalen Höhe von 2.5 m mit Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale durch den Gemeinderat bewilligt werden. Um dem Absatz 1 gerecht zu werden, müssen sämtliche Bauten und Anlagen einfach reversibel sein. Das heisst Betonfundamente, die Verwendung von Böden zerstörenden Baumaterialien (z.B. Teer usw.) sind ausgeschlossen.

[3] In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 18 Weiler, Zweck, Ortsbildschutz, Art der Nutzung, Gestaltungs- und Bauvorschriften, Beiträge, Infrastruktur Abwasserbeseitigung, Bewilligung

[1] Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung sowie eine Dauerbesiedlung der ganzen Weiler Gwinden, Herrenberg und Oberschönenberg, unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes, sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Siedlung, als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude. Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.

[2] In den Weilern hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert; alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich in das Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich

a) Stellung
b) Kubische Erscheinung
c) Dachform, Dachneigung und Dachvorsprung
d) Fassadengestaltung
e) Material und Farbe
f) Umgebungsgestaltung

Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und -länge werden vom Gemeinderat festgelegt. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernisse. Der Gemeinderat kann die Entfernung störender Elemente verlangen.

[3] Bauten in den in Absatz 1 aufgeführten Weilern dürfen grundsätzlich nur zu Landwirtschaftszwecken genutzt werden (vgl. § 15 BNO). Neubauten dürfen nur erstellt werden, sofern sie in der Landwirtschaftszone zonenkonform sind. Bestehende Bauten, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden sowie Bauten von aufgegebenen Landwirtschaftsbetrieben können, sofern sie für den Bestand des Weilerbildes wichtig sind und der Charakter des Weilers nicht gestört wird, auf Grund eines Vorentscheides, in dem die Schutzkategorie und das Mass der möglichen Umnutzung festgelegt wird und mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen, für Wohnen und Kleingewerbe genutzt werden. Das in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erstellte Inventar über die betroffenen Weiler wird bei der Beurteilung von Baugesuchen zugezogen. Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.

[4] Pro Hauptgebäude dürfen höchstens drei Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garageplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume, inklusive Garagen, in den bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.

[5] An bauliche Massnahmen, welche der Erhaltung von geschützten Weilerbauten (siehe § 23 Abs. 1 BNO) dienen, leistet die Gemeinde Beiträge nach Massgabe der kantonalen Richtlinien. Damit sind auch die Voraussetzungen für kantonale Beiträge (ev. auch Bundesbeiträge) gegeben. Beitragsgesuche müssen auf Grund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Allfällige Beiträge werden auf Grund der Bauabrechnung ausbezahlt.

[6] Alle zulässigen baulichen Massnahmen und Nutzungsänderungen sind nur dann möglich, wenn alle infrastrukturellen Rahmenbedingungen (z.B. Abwasserbeseitigung, Brandschutz) ebenfalls erfüllt sind.

[7] Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale erteilt werden.

3.3 Schutzzonen

§ 19 Naturschutzzonen Kulturland

[1] Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

[2] Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, Campieren, Feuer entfachen, das Laufenlassen von Hunden, nicht gestattet.

[3] Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 55 BNO) festgehalten. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter.

[4] Im Kulturlandplan werden folgende Naturschutzzonen ausgeschieden:

Zone	**Bezeichnung im Plan**	**Schutzziel**	**Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen**
Magerwiese	gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitsanzeiger)	Heuwiese, keine Beweidung, keine Düngung
Feuchtgebiet	hellblau	Feucht- und Nasswiesen, Streuland	Keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, Streuschnitt im Herbst / Winter sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe verlangen (z.B. Frühschnitt)
Pufferstreifen		10 m breit, kein Nährstoffeintrag im Kerngebiet	Heuwiese, keine Düngung
Fromentalwiese	hellgelb	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, nur Herbstbeweidung mit Rindern, Keine Unkrautvertilgungsmittel, keine Christbaumkulturen und Baumschulen

§ 20 Naturschutzzonen Wald, Besondere Waldgebiete (Waldstandorte)

[1] Die im Kulturlandplan bezeichneten Besonderen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

[2] Die Bestände sind mit standortheimischen Baumarten und, wo möglich, auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

[3] Der Kulturlandplan weist folgende Besondere Waldgebiete aus:

a) Waldgebiet «Schlossrai/Chaltebrunne» bis südlich «Waldhof»
b) Waldgebiete «Weidhoger»

c) Waldgebiet «Chelle»
d) Waldgebiet «Cholofen» mit Riedwiesen und «Gwinderhölzli»
e) Waldgebiet «Baltischwilerhölzli / Rütmatt»

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21 Landschaftsschutzzone

[1] Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

[2] Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1 BNO. Nicht gestattet sind Folientunnels, Christbaumkulturen sowie der produzierende Gartenbau mit Nadelgehölz-Baumschulen, Staudengärten. Die nicht gestatteten Nutzungen können auf Gesuch hin an geeigneter Stelle und in beschränktem Umfang bewilligt werden.

[3] Kleinere Terrainveränderungen bis 80 cm, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 22 Naturobjekte

[1] Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen bei überwiegenden öffentlichen Interessen möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

[2] Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	hellgrüne Signatur	Brut- und Nahrungsbiotop; Gliederung der Landschaft; Trittstein, Vernetzungselement; vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland; Artenreichtum	Struktur erhalten, periodisch zurückschneiden/verjüngen, im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Waldrand		Brut- und Nahrungsbiotop; Gliederung der Landschaft; Trittstein, Vernetzungselement; vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland; Artenreichtum	Biologisch wertvolle Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten (periodisch verjüngen), keine vorgelagerten Aufforstungen, extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Hochstammobstbestand	grün schraffierte Fläche	Brut- und Nahrungsbiotop; Gliederung der Landschaft; Trittstein, Vernetzungselement; vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland; Artenreichtum	abgehende Bäume nach Möglichkeit wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen, Neupflanzungen erwünscht
Pufferstreifen	Bei Hecken, Ufergehölzen und Waldränder generell 3 m breit; bei offen fliessenden Gewässern 3 m ab Böschungskante	Nährstoffeinschwämmung in Gewässer / Schutzobjekt verhindern	Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Sonstige Naturobjekte (Einzelbaum, Baumreihe/ -gruppe)	grüne(r) Punkt(e)	siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement, Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer, freistehende Bäume: bei Abgang ersetzen, nach Absprache mit Gemeinderat
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	Aussicht freihalten	keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Lesesteinböschung	roter Punkt	Kleintierunterschlupf, Element der Vernetzung	Heutigen Zustand erhalten, Unterhalt sicherstellen
Geologisches Objekt	rotes Dreieck	Moränenhügel, seltene geologische Formation, Hügelkreten, in Erscheinung und Ausmass schützen	Keine Veränderung
Vorgärten in Weilern		Prägendes Element des Weilerbildes	Keine Umnutzung

§ 23 Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz

[1] Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten und im Anhang 2 aufgeführten Objekte stehen wegen ihres geschichtlichen oder symbolischen Wertes unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten. Renovation, Umnutzung und eine eventuelle geringfügige Erweiterung ist möglich, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist verboten. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Grund eines neutralen Fachgutachtens.

[2] Die im Bauzonenplan grün bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

[3] Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24 Kulturobjekte

[1] Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 25 * …

§ 26 Übergangszone gemäss § 170 BauG

[1] Das im Kulturlandplan speziell dargestellte Gebiet wird einer Uebergangszone gemäss § 170 Abs. 2 BauG zugewiesen.

4 Definitionen

§ 27 Ausnützungsziffer

[1] Untergeschosse, Dach- und Attikageschosse werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

§ 28 Gewerbe

[1] Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen 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 Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 29 Wohnanteil

[1] Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Bruttogeschossfläche:

Wohnanteil = Wohnfläche / anrechenbare Bruttogeschossfläche

[2] In § 10 BNO ist der maximale Wohnanteil festgelegt. Er ist parzellenweise einzuhalten.

[3] Die Übertragung von Wohnanteilen ist zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 30 Abstand gegenüber Kulturland

[1] Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

[2] Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 31 Ungleichverteilung der Grenzabstände

[1] Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

[2] Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 32 Mehrlängenzuschlag

[1] Wird die in der Zoneneinteilung für den Mehrlängenzuschlag vorgeschriebene Fassadenlänge, ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile, überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

[2] Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprunges verringert werden (Anhang 1).

§ 33 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

[1] Werden die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt, so muss ein Neubau nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, jedoch nicht den Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude einhalten, das vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellt wurde.

§ 34 Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen

[1] Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen eingehalten werden:

a)	Bauten:	4 m
b)	Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe (Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn):	0.60 m
c)	Bäume über 1.80 m Höhe:	
	1. bei angrenzender Fahrbahn:	2 m
	2. bei angrenzendem Trottoir:	1 m

[2] Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

§ 35 Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken, Stützmauern

[1] Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

[2] Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu max. 1.80 m sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzuversetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen. Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern an oder auf die Grenze gesetzt werden.

§ 36 Arealüberbauungen, Richtlinien Gemeinschaftsanlagen, Garagierung

[1] Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2 und W3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m² in der W2 bzw. 3'000 m² in der W3 beträgt.

[2] Bei guter Gestaltung kann der Gemeinderat eine Erhöhung der Ausnützungsziffer gestatten.

a) W2: bis zu max. 0.35 (2000 m²) oder linear ansteigend gemäss Tabelle im Anhang 3 bis zu max. 0.40 (5000 m² und mehr).

b) W3: bis zu max. 0.50 (3000 m²) oder linear ansteigend gemäss Tabelle im Anhang 3 bis zu max. 0.55 (6000 m² und mehr).

[3] Bei guter Gestaltung kann der Gemeinderat in der Zone W3 eine Erhöhung auf max. 4 Geschosse gestatten.

[4] Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anlage und Gestaltung der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung.

5 Bauvorschriften

§ 37 Benützung von Privateigentum

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

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

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

§ 38 Allgemeine Anforderungen

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

[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.

§ 39 Energiesparmassnahmen

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

§ 40 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

[1] Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Raumhöhe:
   1. Vollgeschoss: mind. 2.30 m
   2. Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

b) Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

c) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:
   1. Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
   2. Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung, mind. 4 m², für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich.

Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

[2] In der Zone W3 kann bei Kleinwohnungen bis 2 Zimmer auf Abstellräume verzichtet werden.

§ 41 Gänge, Treppen

[1] Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass unterschritten werden.

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

§ 42 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

[1] Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehren oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

§ 43 Velos, Kinderwagen

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

§ 44 Garagenvorplätze, Radien, Zufahrten

[1] Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagen und Abstellplätze so anzuordnen, dass bewohnte Räume nicht mit Immissionen beeinträchtigt werden und eine zweckmässige Anordnung der Spiel- und Freiflächen möglich ist. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

[2] Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone können diese Masse reduziert werden.

[3] Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann. Wo immer möglich sind Abstellplätze als nicht versiegelte Flächen zu erstellen.

[4] Zufahrten im Freien dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind in der Regel auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Die Zufahrten haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen. Aus topografischen Gründen kann in speziellen Fällen von diesen Massen abgewichen werden.

§ 45 Spielplätze, Ersatzlösungen

[1] Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

[2] Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

[3] 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 und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

§ 46 Container, Kompostplätze

[1] Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind ein möglicher Kompostierplatz und mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

6 Schutzvorschriften

§ 47 Ortsbildschutz

[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, Einfriedung

[2] Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialabgaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen,
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, und

e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 48 Dachgestaltung

[1] Auch wenn es sich nicht um ein Dachgeschoss handelt, dürfen Dachflächen auf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten durchbrochen werden. Einzelne zusätzliche Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.80 m² sind erlaubt, jedoch max. 1 Stück pro 25 m² Dachfläche. Dacheinschnitte sind in der Dorfzone nicht erlaubt.

§ 49 Aussenraumgestaltung

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

[2] Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

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

[4] Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur zugelassen, sofern sie zurückhaltend in Erscheinung treten (max. 1.80 m).

§ 50 Materialablagerungen

[1] Die Ablagerung von Aushubmaterial, Baumaterial usw. für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in den Zonen G und I bewilligt werden.

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

§ 51 Antennen und Parabolspiegel, Sonnenkollektoren

[1] Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

[2] Im Rahmen des Bundesrechtes ist das Errichten neuer Aussenempfangsantennen und -parabolspiegel in der Dorfzone untersagt.

[3] Das Ausmass von Sonnenkollektoren wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt. Auf Hauptdächern sichtbare Kollektoren und Solarzellen sind in der Dorfzone nicht erlaubt.

§ 52 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 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.

7 Vollzug und Verfahren

§ 53 Zuständigkeit

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

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

[3] Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 54 Gebührenreglement

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

§ 55 Vollzugsrichtlinien

[1] Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 56 Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

a) der Zonenplan vom 21. April 1981
b) die Bauordnung vom 21. April 1981
c) die Nutzungsordnung vom 22. November 1993
d) Zusätzlich wird aufgehoben: die Sondernutzungsbestimmung «Arealüberbauungspflicht» im Ueberbauungsplan «Cholgrueb» vom 12. Dezember 1989 / 30. November 1993.

Anhänge

Anhang 1:	Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag
Anhang 2:	Kommunal geschützte Bauten, Geschützte Kulturobjekte
Anhang 3:	Tabelle für die Erhöhung der Ausnützungsziffer bei Arealüberbauungen
Anhang 4:	Bauzonen
Anhang 5:	Bauzonenplan 1:2000
Anhang 6:	Bauzonenplan 1:5000
Anhang 7 *:	Teiländerung Rai; Bauzonenplan
Anhang 8 *:	Teiländerug Rai; Kulturlandplan

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
24.11.1997	24.11.1997	Erlass	Erstfassung	-
28.11.2019	28.11.2019	§ 9bis	eingefügt	2020-002
28.11.2019	28.11.2019	§ 25	aufgehoben	2020-002
28.11.2019	28.11.2019	Anhang 4	Inhalt geändert	2020-002
28.11.2019	28.11.2019	Anhang 7	eingefügt	2020-002
28.11.2019	28.11.2019	Anhang 8	eingefügt	2020-002

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	24.11.1997	24.11.1997	Erstfassung	-
§ 9bis	28.11.2019	28.11.2019	eingefügt	2020-002
§ 25	28.11.2019	28.11.2019	aufgehoben	2020-002
Anhang 4	28.11.2019	28.11.2019	Inhalt geändert	2020-002
Anhang 7	28.11.2019	28.11.2019	eingefügt	2020-002
Anhang 8	28.11.2019	28.11.2019	eingefügt	2020-002