



**Bau- und
Nutzungsordnung
(BNO)**

Gem. § 15 BauG

Ausgabe 2004

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	Seite
§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Uebergeordnetes Recht	5
2.	Raumplanung	
§ 3	Planungsgrundsätze	5
3.	Zonenvorschriften	
3.1	Bauzonen	
§ 4	Bauzonen, Tabelle	7
§ 5	Wohnzonen	8
§ 6	Kernzone KN	8
§ 7	Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3	9
§ 8	Gewerbezone	9
§ 9	Dorfzone D	10
§ 10	Spezialzone "Schönbühl" S	11
§ 11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11
§ 12	Grünzone	11
§ 13	Gartenbauzone	12
3.2	Landwirtschaftszone	
§ 14	Landwirtschaftszone	13
§ 15	Bauten in der Landwirtschaftszone	13
3.3	Schutzzonen	
§ 16	Naturschutzzone im Wald	14
§ 17	Magerwiesen	14
3.4	überlagerte Schutzzonen	
§ 18	Landschaftsschutzzone	15
§ 19	Uferschutzzone	15
§ 20	Grundwasser- und Quellenschutzzonen	15
3.5	Schutzobjekte	
§ 21	Hecken, Natur- und Kulturobjekte	16

4. Definitionen

§ 22	Ausnutzungsziffer	18
§ 23	Alterswohnungen	18
§ 24	Gewerbe	18
§ 25	Ungleichverteilung der Grenzabstände	19
§ 26	Aufteilung des grossen Grenzabstandes	19
§ 27	Mehrlängenzuschlag	19
§ 28	Abstand gegenüber Kulturland	19
§ 29	Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	20
§ 30	Gebäudeabstand gegenüber best. Bauten	20
§ 31	Klein- und Anbauten	20
§ 32	Abgrabungen	20
§ 33	Arealüberbauungen	21

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 34	Benützung von Privateigentum	22
------	------------------------------	----

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 35	Allgemeine Anforderungen	22
§ 36	Energiesparmassnahmen	22
§ 37	Ausrichtung der Wohnungen	23
§ 38	Masse für Neubauten	23
§ 39	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	24
§ 40	Garagen und Abstellplätze, Zufahrten	24
§ 41	Abstellräume für Velos, Kinderwagen	24
§ 42	Kinderspielplätze	25

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 43	Ortsbildschutz, Reklamen, Antennen	26
§ 44	Aussenraumgestaltung	26
§ 45	Materialablagerungen	27

6.2 Umweltschutz

§ 46	Einwirkungen	27
------	--------------	----

7. Vollzug, Verfahren

§ 47	Zuständigkeit	28
§ 48	Gebühren	28

8.	Schluss- und Uebergangsbestimmung	
§ 49	Aufhebung bisherigen Rechts	29
	Anhang I	
	Gebäude- und Firsthöhe	30
	Erdgeschosshöhe	
	Haussockel- und Kniestockhöhe	
	Anhang II	
	Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag	31
	Anhang III	
	Erhöhung der AZ gemäss § 33	32
	Anhang IV	
	Liste der Natur- und Kulturobjekte sowie der kommunal geschützten Bauten	33

1. Geltungsbereich

§ 1

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

Geltungsbereich

2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen gem. BauG § 6 Abs. 1 und 2, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

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

Übergeordnetes Recht

2 Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

1 In der Anwendung der BNO sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten:

Planungsgrundsätze

- Wahrung von Natur und Landschaft und Förderung von deren Zugänglichkeit als Naherholungsraum.
- Förderung einer räumlich-funktionalen Dorfmitte unter Einbezug der Kantonsstrassenachsen als gestalterischer öffentlicher Raum.
- Sicherstellung einer stetigen Entwicklung durch periodische Ueberarbeitung der Planungsmittel.

2 Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

3 Die im Bauzonenplan schwarz umrandeten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Der Gemeinderat entscheidet, welche Art von Sondernutzungsplan erarbeitet werden muss.

Der Gemeinderat kann auf einen Sondernutzungsplan verzichten, wenn das ganze zusammenhängende Gebiet mit einer Arealüberbauung bebaut wird.

Die im Bauzonenplan schwarz umrandete und schraffierte Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, in dem insbesondere die landschaftlich exponierte Situation und die bestehende Bebauung berücksichtigt werden.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen

	E2	W2	W3	WG2	WG3	KN	Ge	D	S	ÖBA	G	GB
Ausnutzungsziffer § 22	0.4	0.5	0.6	0.5	0.6	0.6	s. § 8	s. § 9	s. § 10	s. § 11	s. § 12	s. § 13
Zusätzliche AZ für Gewerbebauten	-	-	-	0.1	0.1	0.2						
Geschosszahl	2	2	3	2	3	3						
Max. Gebäudehöhe (m)	8.0	8.0	11.0	9.0	12.0	12.0	13.0					
Max. Firsthöhe (m)	11.0	11.0	14.0	12.0	15.0	15.0	16.0					
Min. Grenzabstand (m)	4	4	5	4	5	5	5					
Grosser Grenzabstand (m)	8	8	10	8	8	8	-					
Mehrlängenzuschlag § 27 ab Länge (m)	-	15	20	-	-	-	-					
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	III	III	III	III	II	II		
Attikageschoss möglich	-	ja	ja	ja	ja	ja	ja	-	-			

² In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, KN, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 5

Wohnzonen

1 Die Wohnzonen E2, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

2 Die Wohnzone E2 ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt.

3 Bei Sanierungen der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Altliegenschaften der Wohnzone W3, die zu einer Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität führen, kann der Gemeinderat Gebäudeerweiterungen (z. B. Balkonvergrößerungen, Verglasungen, Liftanbauten, eingeschossige An- und Zwischenbauten) auch dann bewilligen, wenn die bestehende Baute den Vorschriften widerspricht, die Baulinien, Strassen-, Grenz- oder Gebäudeabstände, die Geschosszahl oder die Ausnützungsziffer nicht eingehalten sind. Nachbargrundstücke dürfen durch diese Erweiterungen jedoch nicht übermässig beeinträchtigt werden. Die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen müssen gewahrt bleiben.

§ 6

Kernzone KN

1 Die Kernzone KN ist für private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (Läden, Praxen, Restaurants) und Wohnungen bestimmt.

2 Von der total beanspruchten AZ sind mind. 40 % der Bruttogeschossfläche als Wohnungen zu erstellen. Der Wohnanteil darf die AZ von 0,6 nicht überschreiten.

3 Zur Erreichung einer städtebaulich guten Gestaltung sind die Bauvorhaben im Planungsstadium dem Gemeinderat zu melden.

4 Anlagen für Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

5 Reine Wohnbauten werden nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.

6 Mässig störende Betriebe sind zulässig.

7 Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

§ 7

Wohn- und Gewerbebezonen

1 Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

2 Von der total beanspruchten AZ sind mind. 50 % der Bruttogeschossfläche für Wohnungen zu erstellen. Der Wohnanteil darf in der WG2 die AZ von 0,5 respektive in der WG3 die AZ von 0,6 nicht überschreiten. Beste-

hende Gewerbebauten in der WG2 dürfen im Rahmen der übrigen Bestimmungen ohne Anrechnung eines Wohnanteils erweitert werden. Der Gemeinderat kann bei Einhaltung der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen Erweiterungen ohne Berücksichtigung der zulässigen Geschosshöhe und Ausnützungsziffer bewilligen. Von zusätzlicher Landfläche kann im Rahmen dieser Bestimmungen die volle Ausnützung beansprucht werden.

³ Reine Wohnbauten werden nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 respektive W3 behandelt.

⁴ Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

⁵ In der Zone WG2 sind bei Wohnbauten dem Bahntrassée zugewandte Fenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung nur gestattet, wenn die entsprechenden Räume gleichzeitig entweder über bahnrassée-abseitige Fenster (Aspektwinkel > 90°) gelüftet werden können oder über eine kontrollierte Lüftungseinrichtung verfügen.

§ 8

¹ Die Gewerbezone Ge ist für gewerbliche und kleinindustrielle Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

Gewerbezone

² 50 % des Baugrundstückes dürfen überbaut werden.

³ Ein Anteil von 10 % der Grundstücksfläche muss als Grünanlage bepflanzt und erhalten werden.
Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁴ Sofern keine Baulinie besteht, ist gegenüber Wohnzonen ab Zonenrand für Hochbauten ein Abstand von 8 m einzuhalten.

⁵ Mässig störende Betriebe sind zulässig.

⁶ In der Spezial-Gewerbezone GeS sind nur Nutzungen ohne ständige Arbeitsplätze zulässig.

⁷ Die Spezial-Gewerbezone GeSII ist mit einer Nutzungsbeschränkung belegt. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

§ 9

¹ Ziel ist die Pflege und Erhaltung des durch landw. Bauten geprägten Dorfteiles mit den charakteristischen Strassen- und Freiräumen.

**Dorfzone D
Ziel**

² Die Dorfzone ist für Landwirtschaft, Kleingewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und Wohnen bestimmt.
Von der ganzen Bruttogeschossfläche sind mind. 50 % als Wohnungen zu

Nutzung

erstellen.

Dachform	<p>³ Es sind Satteldächer mit in der Regel 35° Neigung zu erstellen. Die Dächer sind mit einfarbigen Ziegeln im Farbbereich naturrot bis dunkelbraun engobiert einzudecken.</p>
Dachgestaltung	<p>⁴ Schleppegauben oder Gauben mit Querfirst sind zulässig, sofern das Dachmaterial vorherrschend bleibt. Die Länge solcher Aufbauten soll in der Regel 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bewilligungspflichtig und nur unter Dach zulässig.</p> <p>⁵ Aussenantennen sind im Rahmen des Bundesrechtes verboten. Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig und dürfen nur an nicht exponierten Stellen angebracht werden.</p>
Renovationen	<p>⁶ Fassaden- und Dachrenovationen sowie Reklamen sind bewilligungspflichtig.</p>
Beratung/ Projekt- anmeldung	<p>⁷ Die Gemeinde fördert die Pflege und Erhaltung des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.</p>
Umbauten/ Ersatzbauten	<p>⁸ Bestehende Bauten können unter Einhaltung des vorhandenen Umfangs und der First- und Traufhöhen, unbeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Vollgeschosszahlen, umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen (§ 21 Abs. 4 bis 6).</p>
An- und Neubauten	<p>⁹ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung von bestehenden Bauten. Es können aber An- und Neubauten bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich in die herkömmliche Bauweise einfügen.</p>
Eingliederungs- pflicht	<p>¹⁰ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Fenster sollen in der Regel hochrechtwinklig sein oder Fenstergruppen in hochrechtwinkliger Anordnung.</p>
Bauweise	<p>¹¹ Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudehöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse sowie der baupolizeilichen Erfordernisse, unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt.</p>
Freiräume	<p>¹² Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.</p>

13 Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagevorplätze sorgfältig einzufügen. Beim Einbau von Garagen kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagevorplatzes verzichtet werden, sofern genügende Sichtverhältnisse bestehen.

**Parkplätze/
Garagevor-
plätze**

14 Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

§ 10

Diese Zone bezweckt die Erhaltung und Pflege der bestehenden Wohnbauten und den zugehörigen Strassen und Freiräumen. Es gelten die Anforderungen der Dorfzone sinngemäss.

**Spezialzone
"Schönbühl" S**

§ 11

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

**Zone für öffent-
liche Bauten
und Anlagen**

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

3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

§ 12

1 Die Grünzone dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Grundwasserfassung.

Grünzone

2 Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Erholungsanlagen (Gartenbänke, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zugelassen.

3 Bei der Grundwasserfassung wird die Grünzone G durch den Fassungs-
bereich begrenzt. Bauten im Zusammenhang mit der Grundwasserfassung
sind möglich. Die Nutzung richtet sich nach dem Schutzzonenreglement
gemäss Grundwasserschutzgesetz.

§ 13

Gartenbauzone

1 Die Gartenbauzone ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Herstellung und Lagerung sowie

dem Handel von Geräten und Anlageteilen für Gärten, Aussenanlagen und dgl. bestimmt.

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

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und garten-bauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

**Landwirtschafts-
zone**

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z. B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen und eine Bewilligung vorliegt. Die Fläche von 50 a wird pro einzelne Anlage berechnet.

⁴ In dem im Kulturlandplan grün umrandeten Gebiet gilt - unter Vorbehalt von § 18 Abs. 3 - ein Bauverbot für neue Hochbauten (inkl. Glashäuser) und Terrainveränderungen.

**Baubeschrän-
kung**

§ 15

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.

**Bauten in der
Landwirtschaftszone**

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse 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.

3.3 Schutzzonen

§ 16

Naturschutz- zone im Wald

¹ Die im Kulturlandplan bandiert hervorgehobenen Waldbestände zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Die Schutzziele und Unterhaltsbestimmungen sind im Anhang IV (rechtsverbindlicher, integrierender Bestandteil der BNO) sowie im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

Bei der im Kulturlandplan mit A bezeichneten und durch Schraffur hervorgehobenen Fläche handelt es sich um das Gebiet der Altholzinsel „Stutzweg“. Der totale Nutzungsverzicht in diesem Gebiet auf die Dauer von 50 Jahren und die dafür erforderliche Entschädigung ist vertraglich zwischen der Waldeigentümerin und dem Kanton geregelt (Vertragsbeginn: 20. 10. 1997).

Waldränder

² Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die dazu geeigneten Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung zu bezeichnen und durch Pflegeeingriffe zu fördern und zu erhalten.

Vollzug

³ Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen sind für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt.

§ 17

Magerwiesen

¹ Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.

² Magerwiesen sind als Heuwiesen mit mindestens einmaligem jährlichem spätem Schnitt zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist wegzuführen.

³ Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

3.4 überlagerte Schutzzonen

§ 18

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

**Landschafts-
schutzzone**

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 14 Abs. 1

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

§ 19

¹ Die im Kulturlandplan symbolisch bezeichnete Uferschutzzone umfasst beidseitig der Gewässer einen Streifen von 3,0 m ab oberkant Böschung. Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Die Zone kann als Heuwiese genutzt werden.

Uferschutzzone

§ 20

¹ Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzonen sind als Orientierungsinhalt im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan eingetragen.

**Grundwasser-
und Quellen-
schutzonen**

² Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen festgelegt.

³ Rechtskräftige Schutzzonenreglemente können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.5. Schutzobjekte

§ 21

Hecken, Feldgehölze und Ufergehölze

1 Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

Natur- und Kulturobjekte

2 Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Die Schutzbestimmungen für die Naturobjekte sind im Anhang IV (rechtsverbindlicher, integrierender Bestandteil der BNO) aufgeführt. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

Natur- und Kulturobjekte sowie Hecken im Baugebiet

3 Für die im Bauzonenplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte (Brunnen, Sodbrunnen, Weiherbiotop, Wegkreuze, Grenzsteine usw.) sowie die dargestellten Hecken gelten die Abs. 1 und 2 sinngemäss.

Die Umgebungsgestaltung hat auf diese Natur- und Kulturobjekte besondere Rücksicht zu nehmen.

Die von der Hecke beanspruchte Fläche kann entsprechend der festgelegten Zone (Grundnutzung) bei der Berechnung der AZ als Grundstücksfläche angerechnet werden.

Gebäude mit Substanzschutz

4 Die im Bauzonenplan violett bezeichneten und im Anhang aufgeführten Bauten und Objekte stehen wegen ihres kulturhistorischen und / oder symbolischen Eigenwertes unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten. Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt oder erweitert werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Abbruch ist verboten. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Grund eines neutralen Fachgutachtens.

Gebäude mit Volumenschutz

5 Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 4 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.

⁶ Die Gebäudegruppe, die im Bauzonenplan in der blau schraffierten Fläche liegt, bildet in ihrer Erscheinungsweise eine eigenständige Einheit. Bauliche Veränderungen, die die jetzige Erscheinung und den bestehenden Gesamteindruck des Ensembles wesentlich und dauerhaft verändern, sind nicht gestattet.

**Ensemble-
schutz**

⁷ Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des kantonalen Baudepartementes voraus.

**Abstände zu
Kantonsstras-
sen**

⁸ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

**Zulässige Nut-
zungen**

⁹ Sind im öffentlichen Interesse (Ortsbildschutz) erhebliche Mehraufwendungen für die Erhaltung von geschützten Bauten (Substanzschutz) notwendig, so kann die Gemeinde Beiträge nach Massgabe der kantonalen Richtlinien an die Renovations- und Umbaukosten bewilligen.

Beiträge

4. Definitionen

§ 22

Ausnützungsziffer

1 Räume in Unter-, Dach- sowie Attikageschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

2 Für Zwischenklimazonen (Wintergärten, verglaste Balkone) wird ein Zuschlag bis max. 15 % der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit zur Grundaussnutzung gewährt.

3 Gebäude, die den Minergie-Standard erfüllen, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5%.

§ 23

Alterswohnungen

1 Bei grösseren Wohnüberbauungen ist dem Bedürfnis nach geeigneten Alterswohnungen angemessene Rechnung zu tragen.

2 Bei Mehrfamilienhäusern kann der Gemeinderat zur Förderung des Baues von Alterswohnungen einen Zuschlag bis zu 15 % der Grundaussnutzung gewähren. Der Anteil der Alterswohnungen hat dann mindestens der gewährten zusätzlichen Ausnützung zu entsprechen. Der Zuschlag wird nur gewährt, soweit der erhöhte Nutzung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

3 Dasselbe gilt sinngemäss auch bei Arealüberbauungen. Der Gemeinderat kann den Alterswohnungszuschlag in diesem Fall zum Arealüberbauungszuschlag gewähren.

Bei Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat die Erhöhung der Nutzung von der Bedingung abhängig machen, dass ein angemessener Anteil Alterswohnungen erstellt wird.

4 Der Gemeinderat hat dafür zu sorgen, dass die Zweckbestimmungen solcher Alterswohnungen dauernd erhalten bleiben und der durch die erhöhte Ausnützung erzielte finanzielle Vorteil in angemessenem Rahmen den Benützern zugute kommt (Grundbucheintrag). Er erlässt über den Ausbau, die Benützung und die Mietzinsgestaltung dieser Alterswohnungen Vorschriften.

§ 24

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- und Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 25

1 Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Für die Reduktion von Grenz- und Gebäudeabständen gelten die Vorschriften von § 47 Abs. 2 BauG.

Ungleichverteilung der Grenzabstände

2 Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 26

In den Zonen E2 und W2 kann der grosse Grenzabstand auf die Hauptwohnseiten Süd und West aufgeteilt werden.

Aufteilung des grossen Grenzabstandes

§ 27

1 Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge (§ 4) überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4,00 m.

Mehrlängenzuschlag

2 Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Gebäudelänge um das Mass der Rückversetzungen verringert werden.

Vergleiche Anhang II

§ 28

1 Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptbauten der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

Abstand gegenüber Kulturland

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

§ 29

Bauabstände gegenüber Gemeinde- 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 | 4.00 m |
| b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe | 0.60 m |
| c) Bäume über 1.80 m Höhe | |
| - bei angrenzender Fahrbahn | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Trottoir | 1.00 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.

³ Stützmauern entlang der Baugebietsgrenze sind um mindestens 0.60 m von der Grenze zurückzusetzen.

§ 30

Gebäudeabstand gegenüber best. Bauten

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

§ 31

Klein- und Anbauten

Für Klein- und Anbauten ist eine Firsthöhe von höchstens 4,00 m einzuhalten.

§ 32

Abgrabungen

Abgrabungen sind auf einer Länge von 3,50 m oder maximal 1/3 der Gebäudelänge gestattet, ohne dass das Untergeschoss als Vollgeschoss zählt.

§ 33

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, W3, WG2, WG3 und KN zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:

Zone W2, WG2, KN	3000 m ²
Zone W3, WG3	4000 m ²

**Arealüberbauungen
Zonenzulässigkeit**

In den folgenden Bereichen erhöht sich die zusätzliche AZ linear (*vergl. Anhang III*):

Zone W2, WG2, KN	3000 - 5000 m ²
Zone W3, WG3	4000 - 8000 m ²

² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig:

Zonenabweichungen

Zone	W2/WG2	W3/WG3/KN
AZ gem. Grafik Anhang III	+ 0,1 (über der zonengemässen AZ)	+ 0,1
Geschosszahl	-- (über der zonengemässen Geschosszahl)	+ 1
Gebäudelänge	35 m	frei
Gebäude- und Firsthöhe	-- (über der zonengemässen Höhe)	+ 3,0 m

³ Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässere Ueberbauung betroffen werden.

Baumasse

⁴ Wenn ein Baugesuch nur eine Teilfläche einer Arealüberbauung erfasst, ist über die restliche Fläche, sofern Abweichungen von den Zonenvorschriften vorgesehen sind, die Arealüberbauung in geeigneter Weise sicherzustellen.

Sicherstellung

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 34

Benützung von Privateigentum

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

2 Oeffentliche 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.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 35

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.

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

§ 36

Energiesparmassnahmen

1 Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

2 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.

§ 37

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

Ausrichtung der Wohnungen

§ 38

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Vollgeschoss

mind. 2,30 m

- Dachgeschoss

mind. 2,30 m auf mind.
5 m² Fläche

Raumhöhe

Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestfläche von 10 m² aufweisen. Geschlossene Küchen dürfen nicht kleiner als 6 m² sein.

Raummasse

Bei abgeschrägten Räumen zählt als Grundfläche die lichte Höhe ab 1,50 m.

Fensterfläche

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

Fenstergrössen

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum

- pro Wohnung

mind. 4 m²

Nebenräume

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung

mind. 4 m²

- für jedes weitere Zimmer

1 m² zusätzlich

Auf 4 Wohnungen sind 1 Waschmaschine und 1 Trockenraum mit Wäscheschirm einzurichten.

Balkone müssen folgende Mindestflächen aufweisen:

bei 3- und 4-Zimmerwohnungen

4,5 m²

bei 5-Zimmer- und grösseren Wohnungen

6,0 m²

Balkone

Balkone sind windgeschützt anzulegen und müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat 1,50 m zu betragen.

Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mind. 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm Höhe oder Breite aufweisen.

Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1,20 m (wohnunginterne Gänge 1,10 m, Treppen 0,80 m).

Gänge, Treppen

Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 90 cm, Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm Höhe oder Breite aufweisen.

² In der Dorfzone und Spezialzone "Schönbühl" kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 39

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 Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

2 Bestehende Wohn- und Arbeitsräume, die nach dem Befund von Sachverständigen wegen Feuchtigkeit, Baufälligkeit oder aus anderen Gründen gesundheitsschädlich oder gefährdend sind, können auf Kosten des Hauseigentümers vom Gemeinderat leergestellt werden.

§ 40

Anordnung der Garagen und Abstellplätze

1 Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind grundsätzlich zu trennen. Wo diese Bedingungen nicht auf andere Weise eingehalten werden können, kann der Gemeinderat eine unterirdische Garagierung bis zu 2/3 der Anzahl Abstellplätze und eine Begrünung der Dachfläche verlangen.

Garagevorplätze

2 Der Garagevorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5,50 m aufweisen.

Entwässerung

3 Zur Entwässerung von Garagen, Garagevorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten, deren Abwasseranlagen an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage angeschlossen sind, können anstelle eines Mineralölabscheiders Schlammsammler eingebaut werden. Die Garagevorplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann.

Zufahrten

4 Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5 % und im übrigen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Ueber die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat. Die Einmündungsradien müssen mind. 3,0 m betragen.

§ 41

Velos, Kinderwagen

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

§ 42

¹ Die Kinderspielplätze sind bei Mehrfamilienhäusern auf privatem Grund abseits der Strassen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Kinderspielplätze

² Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei abgesschrägten Räumen im Dachgeschoss ist die Grundfläche ab 1,50 m lichter Höhe miteinzubeziehen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Ueberbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen. Für die Gestaltung und Ausrüstung der Spielplätze sind die Richtlinien der Pro Juventute wegleitend.

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. Ferner ist eine solche Anordnung grundbuchlich sicherzustellen.

Ersatzlösung

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 43

- 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, Einfriedigungen.
- 2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:
- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
 - b) Vorschläge zur besseren Einordnung 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.
- Reklamen** 3 Reklamen an öffentlichen Strassen bedürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit der Bewilligung des Gemeinderates.
Es werden grundsätzlich keine neuen Plakatstellen auf öffentlichen und privaten Grundstücken mehr bewilligt. Der Ersatz bestehender Plakatwände ist gestattet. Der Gesuchsteller hat nachzuweisen, welche Plakatstellen wegfallen.
Der Gemeinderat kann nur zusätzliche Plakatflächen sowie temporäre Plakatstellen bewilligen, wenn es die Situation erlaubt.
- Antennen** 4 Das Anbringen von Aussenantennen und Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche über 0,5 m² ist bewilligungspflichtig.

§ 44

- Aussenraumgestaltung** 1 Den Pflanzen und Tieren als Standorte, Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheiten dienende Biotope wie Tümpel, Hecken und Feldgehölze sind nach Möglichkeit zu schützen.

Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. 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.

§ 45

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Gewerbezone bewilligt werden.

**Materialab-
lagerungen**

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.

6.2 Umweltschutz

§ 46

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.

Einwirkungen

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

§ 47

Landschafts- kommission

¹ Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Naturschutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission ein.

Zuständigkeit

² Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beziehen.

§ 48

Gebühren

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig.
Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8. Schluss- und Uebergangsbestimmung

§ 49

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

**Aufhebung bis-
herigen Rechts**

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 29. November 1996
- b) der Bauzonenplan vom 2. Dezember 1988 und 11. Juni 1992
- c) die Teilzonenplanänderung „Stangenloch“ vom 17. November 2000
- d) die Teilzonenplanänderung „Rosenmatten“ vom 21. November 1997
- e) die Teilzonenplanänderung „Harlachen- / Kreuzäckerstrasse“ vom 29. November 1996
- f) die Teilzonenplanänderung „Stangenloch“ vom 1. Dezember 1995
- g) die Teilzonenplanänderung „Alpenrösli“ vom 11. Juni 1992
- h) der Kulturlandplan vom 2. Dezember 1994

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 13. Juni 2003 beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegeschreiber:

sig. K. Peterhans

sig. D. Blunshi

Vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 14. Januar 2004

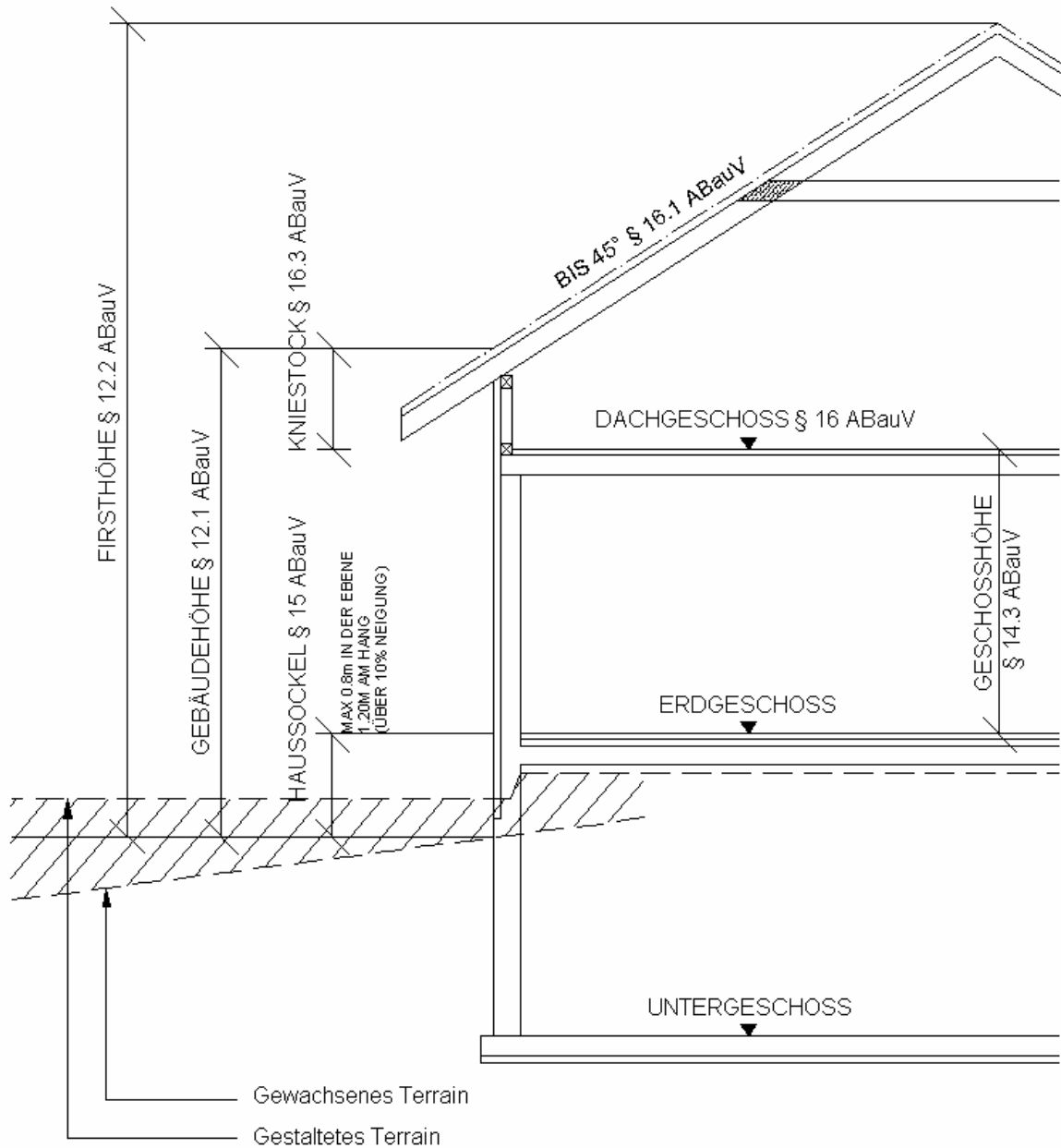
Im Auftrag des Regierungsrates

Der Staatsschreiber:

sig. M. Pfirter

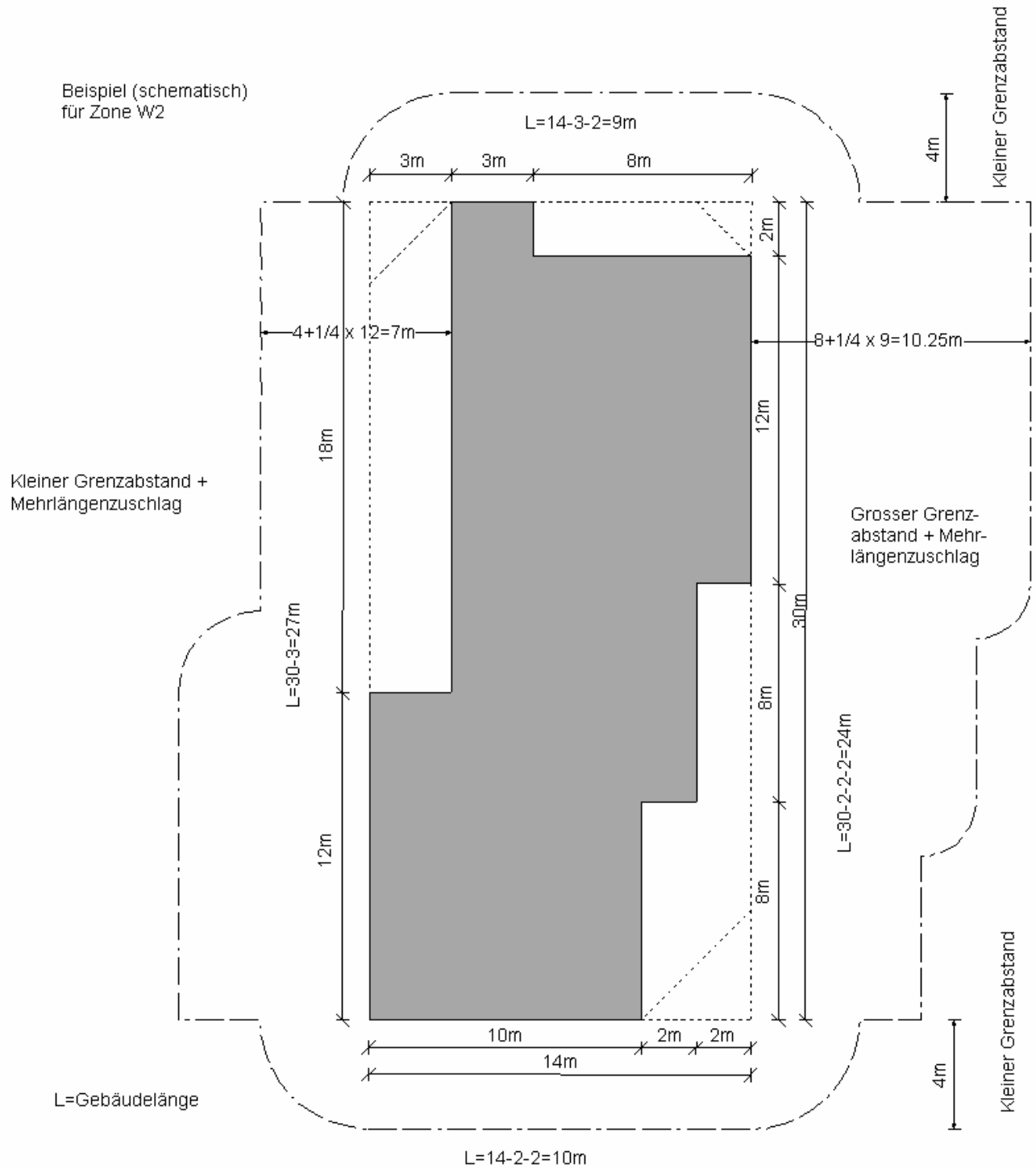
Anhang I

Gebäude- und Firsthöhen Erdgeschosshöhe Haussockel- und Kniestockhöhe



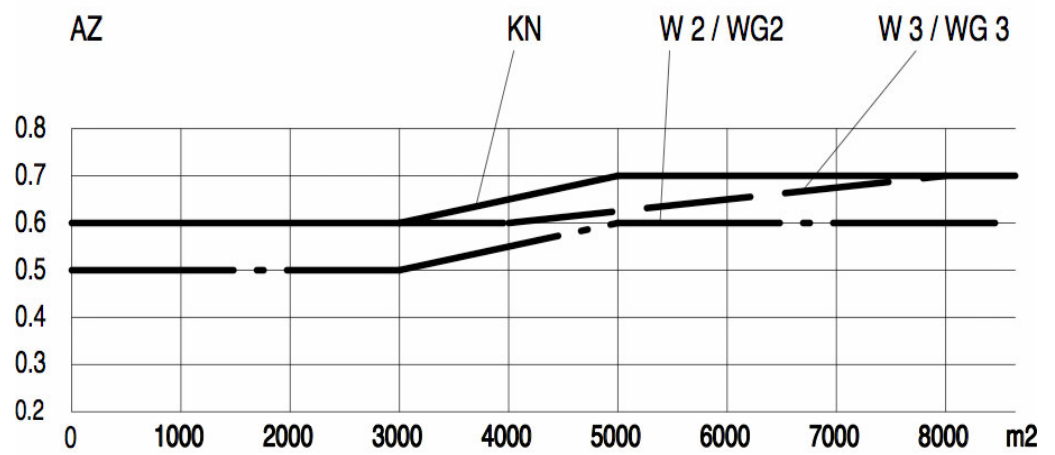
Anhang II

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag



Anhang III

Erhöhung der AZ gemäss § 33



Anhang IV

Naturschutzzonen im Wald (Gemäss § 16 BNO)

- 3.3.1 Landschaftsprägendes Waldstück am Boll/
Bestockung mit standorteinheimischem Laubwald
- 3.3.2 Orchideenstandort/lockere Bestockung/
genügende Belichtung sicherstellen
- 3.3.3 Gebiet mit markanten Stockausschlägen/
Bewirtschaftung als Niederwald
- 3.3.6 Lichter, südexponierter Waldrand/
standorttypische, vielfältige Waldrandgesellschaft

Naturobjekte (Gemäss § 21 BNO)

- 3.2.1 Feuchtstandort mit 2 Weihern im Bergwald
(Kellerbrännli) / Biotop erhalten, genügender Lichteinfall sicherstellen
- 3.2.2 Weiherbiotop „Wolfbühl“ / Erhaltung bzw. Förderung von guten
Lichtverhältnissen, Verhinderung von Verlandung oder Ver-
sumpfung
- 3.3.4 Markante Buchen im Hiltibergwald / Bäume erhalten
- 3.3.5 Zwei Winterlinden im Bergwald / Bäume erhalten
- 3.7.1 Grosse Eiche am Waldrand im Scheihaag / Baum erhalten

Kulturobjekte (Gemäss § 21 BNO)

- 4.2.1 Bildstöckli Hiltiberg
- 4.2.2 Granitblock mit Wegkreuz
- 4.2.3 Wegkreuz Sommerhalde
- 4.2.4 Wegkreuz Kreuzäcker
- 4.2.5 Agathakreuz 1874
- 4.2.6 Grenzstein
- 4.2.7 Grenzstein
- 4.2.8 Grenzstein
- 4.2.9 Gruppe Findlinge
- 4.2.10 Brunnen (Kellerbrännli)
- 4.2.11 Brunnen (Waldhütte)
- 4.2.12 Brunnen (Jungwacht)
- 4.2.13 Gedenkstein, Emil Schibli z. Rössli
- 4.2.14 Gedenkstein, Walter Peterhans, Förster

- 4.2.15 Gedenkstein, Josef Peterhans, Förster
- 4.2.16 Grenzstein im Chratte (Grenze Mellingen)
- 4.2.16 Wegkreuz Wolfbühl
- 4.2.17 Wegkreuz Moosäcker
- 4.2.18 Altes Reservoir Möösli, 1895

Kommunal geschützte Bauten (Substanzschutz)

Parz. Nr. Objekt

- 1227 Gemeindehaus (Altes Schulhaus)
- 1327 Wohn- und Geschäftshaus (Ehem. Schulhaus)
- 1328 Wohn- und Geschäftshaus
- 1296 Ehem. Bauernhaus (alter Wohnteil)
- 1314 Gasthof „Rössli“
- 399 Gasthof „Linde“ (Alter Gasthausteil)
- 1251 Ehem. Kleinbauernhaus (Piseebau)
- 1254 Ehem. Kleinbauernhaus (Piseebau)
- 443/444 Ehem. Kleinbauernhaus (Piseebau)
- 1215 Ehem. Kleinbauernhaus (Piseebau)
- 397 Ehem. Kleinbauernhaus (Piseebau)
- 525/526 Ehem. Strohdachhaus