

Nutzungsplanung der Gemeinde Beggingen

Bauordnung

vom 16. Januar 1991 und 16. Dezember 1992

Änderung von Art. 29 und Art. 32 Abs. 3 gemäss
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 1997

Ergänzung mit Art. 3 e) und Art. 33 a gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. Juni
2006

Inhaltsverzeichnis

A. Teile der Nutzungsplanung und Geltungsbereich der Bauordnung

Art. 1	Bestandteile der Nutzungsplanung	5
Art. 2	Geltungsbereich der Bauordnung	5

B. Zoneneinteilung

Art. 3	Zonenplan	5
--------	-----------	---

C. Weitere Mittel der Sondernutzungsplanung

Art. 4	Baulinienplan	5
Art. 5	Quartierplan	6

D. Erlass der Planungsmittel

Art. 6	Erlass der Planungsmittel	6
--------	---------------------------	---

E. Begriffsbestimmungen und allgemeine Vorschriften

Art. 7	Vollgeschosse	6
Art. 8	Dachgeschosse	6
Art. 9	Untergeschosse	6
Art. 10	Grenzabstand	7
Art. 11	Grenzbau	7
Art. 12	Gebäudeabstand	7
Art. 13	Firsthöhe	7
Art. 14	Kleinbauten	7
Art. 15	Ausnützungsziffer, Baumassenziffer	7
Art. 16	Bruttogeschossfläche (BGF)	8
Art. 17	Anrechenbare Grundstückfläche (AL)	8
Art. 18	Gebäudelänge / -breite	8
Art. 19	Verkehrsflächen	8
Art. 20	Gestaltung	8
Art. 21	Dächer, Dachaufbauten	8
Art. 22	Ausfahrten und Garagenvorplätze	8
Art. 23	Abstellplätze	9
Art. 24	Sonnenkollektoren, Antennen	9
Art. 25	Wintergärten	9
Art. 26	Immissionen	9

F. Allgemeine Zonenvorschriften

Art. 27	Zonen des Baugebietes	9
Art. 28	Definitive Bauzonen	9

G. Zonen des Baugebietes

Art. 29	Zonenschema, Tabelle der Höchst- und Mindestmasse	10
Art. 30	Kernzone	10
Art. 31	Gewerbezone	11
Art. 32	Wohnzone 2	11
Art. 33	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
Art. 33a	Sportzone Talmbuck	13

H. Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 34	Reservezonen	12
Art. 35	Bauernhofzone	12
Art. 36	Landwirtschaftszone	13
Art. 37	Naturschutzzone	13
Art. 38	Materialabbau- und Deponiezone	13
Art. 39	Gewässer	13

I. Überlagernde Zonen

Art. 40	Ortsbildschutzzone	13
Art. 41	Landschaftsschutzzone	13
Art. 42	Quellwasserschutzzone	14
Art. 43	Archäologische Schutzgebiete	14
Art. 44	Verkehrsflächen	14

K. Erschliessung

Art. 45	Pflicht	14
Art. 46	Grob- und Feinerschliessung	14
Art. 47	Kosten	14
Art. 48	Zeitpunkt	14

L. Quartierplan

Art. 49	Quartierplan Landumlegungen	15
Art. 50	Verfahren	15

M. Bewilligungspflichtige Massnahmen

Art. 51	Baureife, Erschliessung und Zufahrtsverhältnisse	15
Art. 52	Baubewilligungsverfahren, Verfahren, Pflicht, Anzeigepflicht	16
Art. 53	Baubewilligung	16
Art. 54	Vorentscheid	16
Art. 55	Ausnahmebewilligung	16
Art. 56	Baukommission	16
Art. 57	Gebühren	17
Art. 58	Strafen	17

N. Inkrafttreten

Art. 59	Inkrafttreten	17
---------	---------------	----

Anhang	18 - 24
--------	---------

Stichwortverzeichnis

Abbruch 11
Abgrabungen 8
Abstellplätze 9
Anrechenbare Grundstückfläche 8
Antennen 9
Anzeigespflicht 16
Archäologische Schutzgebiete 5; 14
Aufschüttungen 8
Ausfahrten 8
Ausnahmebewilligung 16
Ausnützungsziffer 7

Baubewilligung 16
Baubewilligungsverfahren 16
Bauernhofzone 5; 12
Baukommission 16
Baulinienplan 5
Baumassenziffer 7
Baureife 15
Bauweise 11
Bauzone 9
Bruttogeschossfläche 8

Dachaufbauten 8; 11
Dächer 8; 11
Dachgeschosse 6
Dachvorschriften 10
Definitive Bauzonen 9

Ersatzbau 10
Erschliessung 14; 15
Erschliessungsbeiträge 14

Fassaden 11
Feinerschliessung 14
Fenster 11
Firsthöhe 7

Garagenvorplätze 8
Gebäudeabstand 7
Gebäudelänge / -breite 8
Gebühren 17
Geschosse 10
Gestaltung 8; 10
Gewässer 5; 13
Gewerbezone 5; 11
Grenzabstand 7; 11
Grenzbau 7

Groberschliessung 14

Immissionen 9
Inkrafttreten 17

Kernzone 5; 10
Kleinbauten 7

Landschaftsschutzzone 5; 13
Landumlegungen 15
Landwirtschaftszone 5; 13

Materialabbau- und Deponiezone 5; 13

Naturschutzzone 5; 13
Neubau 10

Ortsbilschutzzone 5; 13

Quartierplan 6; 15
Quellwasserschutzzone 5; 14

Reservezone 5; 12

Sonnenkollektoren 9
Sportzone 13
Strafen 17

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse 10
Terrainveränderungen 11
Treppenhausüberbauungen 11
Türen 11

Untergeschosse 6

Verkehrsflächen 5; 8; 14
Vollgeschosse 6
Vorentscheid 16

Wintergärten 9
Wohnzone 2 5; 11

Zeitpunkt der Erschliessung 14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 5;
12
Zonenplan 5
Zonenschema 10
Zufahrtsverhältnisse 15

A. Teile der Nutzungsplanung und Geltungsbereich der Bauordnung

Art. 1 Bestandteile der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Beggingen besteht aus den Bestandteilen der Bauordnung und des Zonenplanes. Sie kann mit weiteren Plänen und Vorschriften ergänzt werden, insbesondere mit

- Baulinienplan
 - Strassenrichtplan
 - generelles Kanalisationsprojekt
 - Quartierplan
 - Beitrags- und Anschlussgebührenreglement
 - Gebührenordnung
- sowie weiteren einschlägigen Erlassen der Gemeinde, des Kantons und des Bundes

Art. 2 Geltungsbereich der Bauordnung

Die Bauordnung gilt für sämtliche bauliche Massnahmen auf dem Gebiet der Gemeinde Beggingen.

B. Zoneneinteilung

Art. 3 Zonenplan

Das Gebiet der Gemeinde Beggingen ist in nachstehende Zonen eingeteilt:

a) Zonen des Baugebietes:

- | | |
|---|----|
| - Kernzone | K |
| - Gewerbezone | G |
| - Wohnzone 2 | W2 |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe |

b) Zonen des Nichtbaugebietes

- | | |
|----------------------------------|-------|
| - Reservezone | Res |
| - Bauernhofzone | Bhz |
| - Landwirtschaftszone | Lw |
| - Naturschutzzone | Ns |
| - Materialabbau- und Deponiezone | Ma/Md |
| - Gewässer | Gw |

c) überlagernde Zonen

- | | |
|--------------------------------|-----|
| - Ortsbildschutzzone | Os |
| - Landschaftsschutzzone | Ls |
| - Quellwasserschutzzone | Qws |
| - Archäologische Schutzgebiete | As |

d) - Verkehrsflächen

Vf

e) Sportzone Talmbuck

SZT

C. Weitere Mittel der Sondernutzungsplanung

Art. 4 Baulinienplan

Der Baulinienplan und die Baulinien richten sich nach dem kantonalen Baugesetz, Art. 9 und Art. 30

Art 5 Quartierplan

- 1 Der Quartierplan regelt die Überbauung eines bestimmten Gebietes in Abweichung von der Regelbauweise, wenn dadurch eine architektonisch oder dorfbaulich bessere Gestaltung erzielt wird.
- 2 Der Quartierplan enthält Angaben über
 - die Erschliessung;
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, sowie Art und Mass ihrer Nutzung;
 - Grenz- und Gebäudeabstände;
 - Grünflächen, Ruhe und Spielplätze;
 - Garagen und Abstellplätze.
- 3 Abweichungen von den Zonenvorschriften sind zulässig, soweit dies die Bauordnung vorsieht.
- 4 Vor Erlass des Quartierplanes gibt der Gemeinderat den Grundeigentümern die Möglichkeit zur Mitwirkung. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz.

D. Erlass der Planungsmittel

Art. 6 Erlass der Planungsmittel

- 1 Bau- und Nutzungsordnung, Zonenplan (Nutzungsplan), werden durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.
- 2 Quartierplan und Baulinienplan werden durch den Gemeinderat unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer festgesetzt. Das Verfahren richtet sich nach kantonalem Recht.
- 3 Die Festsetzung der Planungsmittel durch die Gemeindeversammlung oder den Gemeinderat ist durch den Regierungsrat zu genehmigen

E. Begriffsbestimmungen und allgemeine Vorschriften

Art. 7 Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten horizontale Gebäudeabschnitte mit einer lichten Höhe bis max. 2,70m, welche oberhalb des gewachsenen Terrains und unterhalb der Schnittlinie Fassade - Dachfläche liegen.

Art. 8 Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten horizontale Gebäudeabschnitte, die im Dachgeschoss liegen. Die zulässige Kniestockhöhe ist im Art. 29 festgelegt.

Art. 9 Untergeschosse

- 1 Untergeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise unter der gewachsenen Terrainoberfläche liegen
- 2 Tritt ein Untergeschoss bei unterkant Untergeschossdecke mehr als 1,20m über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain in Erscheinung, so gilt es als Vollgeschoss.

Art. 10 Grenzabstand

- 1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze. Er darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.
- 2 Sofern dadurch der kantonalrechtliche Mindestabstand nicht unterschritten wird, dürfen über die Abstandslinie hinausragen:
 - Dachgesimse bis zu einer Ausladung von 1,00m.
 - Balkone und ähnliche Gebäudeteile von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge und einer Ausladung von 1,50m. Sie dürfen abgestützt werden.
 - Aussenisolation an bestehenden Bauten.
- 3 Der Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und Bewilligung des Gemeinderates herabgesetzt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird und das Nachbargrundstück die Überbaubarkeit nicht einbüsst. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch einzutragen.

Art. 11 Grenzbau

Das Bauen auf der Grenze ist nur dann gestattet, wenn der Nachbar gleichzeitig anbaut, wenn an eine bestehende Seitenmauer des Nachbarn angebaut wird, oder wenn eine diesbezügliche Vereinbarung im Grundbuch eingetragen ist.

Art. 12 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe benachbarter Grenzabstände. Für Hauptbauten unter sich auf dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand, wie er sich bei einer dazwischenliegenden Grenze ergäbe. Kleinbauten haben auf dem gleichen Grundstück einen Abstand von 3m einzuhalten.

Art. 13 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird vom Schwerpunkt der Gebäudefläche auf dem gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

Art. 14 Kleinbauten

- 1 Als Kleinbauten gelten unbewohnte freistehende und angebaute eingeschossige Baukörper von höchstens 40m² Grundfläche wie z. B. Garagen, Gartenhäuser, Bienenhäuser etc.
- 2 In der Regel richtet sich die Dachgestaltung nach derjenigen der Hauptbauten, Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie das Ortsbild nicht stören.
- 3 Unbewohnte Kleinbauten haben ab äusserstem Bauteil gemessen einen allseitig verminderten Grenzabstand von wenigstens 2.5m einzuhalten. Sie dürfen mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Gemeinderates an die Grenze gestellt werden. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch einzutragen.

Art. 15 Ausnützungsziffer, Baumassenziffer

Die bauliche Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer oder durch die Baumassenziffer festgelegt

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist das Verhältnis zwischen anrechenbarer Brutto-Geschossfläche und anrechenbarer Grundstückfläche:

$$AZ = \frac{\text{Bruttogeschossfläche (m}^2\text{)}}{\text{Grundstücksfläche (m}^2\text{)}}$$

Die Baumassenziffer (BZ) ist das Verhältnis zwischen dem Bauvolumen und der anrechenbaren Grundstückfläche. (m³/m²)

$$BZ = \frac{\text{Bauvolumen (m}^3\text{)}}{\text{Grundstücksfläche (m}^2\text{)}}$$

Art. 16 Bruttogeschossfläche (BGF)

- 1 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen samt Mauer- und Wandquerschnitte, die für Wohn- und Arbeitszwecke mit ihren Verkehrsflächen dienen. hievon werden nicht gerechnet:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heizräume und Räume für Brennstofflager und Energiespeicher; Bastelräume; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.

- 2 Im Dachgeschoss sind Flächen von Wohnraumanteilen mit weniger als 1,5m lichter Höhe nicht anrechenpflichtig.

Art. 17 Anrechenbare Grundstücksfläche (AL)

Als anrechenbare Grundstücksfläche (AL) gilt die baulich noch nicht ausgenützte Parzellenfläche abzüglich der für die Erschliessung notwendigen Verkehrsflächen.

Art. 18 Gebäudelänge / -breite

Die Länge und Breite der Gebäude wird im Zonenschema bestimmt. Nicht mitgerechnet werden an Hauptbauten angebaute Kleinbauten.

Art. 19 Verkehrsflächen

In den im Zonenplan weiss angegebenen Verkehrsflächen sind nur dem Verkehr und der Gestaltung dienende Hoch- und Tiefbauten, Anlagen und Ausstattungen zulässig.

Art. 20 Gestaltung

- 1 Alle Bauwerke sind so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, und in ihren Proportionen und Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2 Der Gemeinderat kann einzelne Objekte nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes unter Schutz stellen.
- 3 Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur gestattet, wenn sie sich organisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 21 Dächer, Dachaufbauten

- 1 In der Kernzone sind auf Hauptbauten nur Satteldächer, in der Wohnzone 2 Sattel- und Walmdächer erlaubt.
- 2 In Gewerbe- und Landwirtschaftszonen sind Pultdächer erlaubt
- 3 Flachdächer sind nur für Kleinbauten zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören.
- 4 Weitergehende Dachvorschriften sowie die Vorschriften für die Dachaufbauten sind unter den Zonenbestimmungen näher geregelt

Art. 22 Ausfahrten und Garagenvorplätze

- 1 Ausfahrten und dergleichen sind entsprechend den Anforderungen des kantonale Baugesetzes anzulegen.
- 2 Das Oberflächenwasser darf nicht auf Trottoir oder Strasse abfliessen.

Art. 23 Abstellplätze

- 1 Für Einfamilienhäuser sind je 2 und bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Abstell- oder Garagenplätze pro Wohnung auf privatem Grund zu erstellen.
- 2 Bei Einfamilienhäusern zählt ein Garagevorplatz von mindestens 5 x 3m als Abstellplatz.
- 3 Bei gewerblichen Bauten hat der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze vorzuschreiben.

Art. 24 Sonnenkollektoren, Antennen

- 1 Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere sichtbare Anlagenteile zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Empfangsanlagen sind so zu gestalten und zu integrieren, dass hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Auf schutzwürdige Einzelobjekte, Orts- und Landschaftsbilder ist besondere Rücksicht zu nehmen.
- 2 In der Ortsbildschutzzone sind derartige Anlagen nach Möglichkeit nicht auf gut einsehbaren Hauptdächern zu platzieren.

Art. 25 Wintergärten

Wintergärten müssen so gestaltet sein, dass sie dem Kubus des gesamten Gebäudes untergeordnet sind. Sie dürfen nicht beheizt werden.

Art. 26 Immissionen

- 1 Es gelten die Vorschriften der Lärmschutzverordnung LSV und der Luftreinhalteverordnung LRV.
- 2 die geltenden Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenschema und in den einzelnen Zonenvorschriften geregelt.

F. Allgemeine Zonenvorschriften

Art. 27 Zonen des Baugebietes

Als Bauzone darf nur Land ausgeschieden werden, das bereits weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Art. 28 Definitive Bauzonen

Es besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn die Voraussetzungen gemäss Bauvorschriften erfüllt sind und das Grundstück baureif ist. Die Gemeinde ist verpflichtet, die definitiven Bauzonen fristgerecht zu erschliessen

G. Zonen des Baugebietes

Art. 29 Zonenschema, Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

	Kernzone	Gewerbezone	Wohnzone 2	
			Einzelhäuser	Treppenhaus-siedlungen
Ausnützungsziffer max.	-	-	0.4	0.4
Ausnützungsziffer min.	-	-	0.2	0.2
Baumassenziffer	-	4m ³ /m ²	-	-
Grenzabstand	3.0m	3.5m	3.5m	3.5
Vollgeschosse	2-3	-	2	5
Dachgeschosse	1	-	1	1
Kniestock max.	0.8m	-	0.8m	-
bei einem Vollgeschoss	bis max. 1.4m	-	bis max. 1.4m	-
max. Gebäudelänge	35m	50m	20m	50m
max. Gebäudebreite	14m	25m	12m	25m
Dachneigung (Grad a. T.)	30° - 45°	-	25° - 40°	25° - 40°
max. Firsthöhe	-	15.5m	-	8m
max. Gebäudehöhe	-	10.5m	-	-
max. Grundfläche	-	-	-	600m ²
Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	II
Immissionen generell	mässig störend	mässig störend	nicht störend	nicht störend

Art. 30 Kernzone

- 1 Zweck
Die bestehende Bausubstanz soll sinnvoll erhalten und erneuert werden. Neu- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzugliedern. Die dörfliche Siedlungsstruktur mit den charakteristischen Gartenräumen ist zu erhalten.
- 2 Nutzungsart
Die Kernzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Sie besteht aus Bauten für das Wohnen, mässig störendem, dörflichem Gewerbe und aus landwirtschaftlichen Betrieben
- 3 Ersatzbau
Der Ersatz bestehender Bauten hat im Rahmen der vorhandenen Stellung, Geschosshöhe, First- und Traufhöhen sowie der Grundmasse zu erfolgen, sofern diese für das Ortsbild nicht störend waren.
- 4 Neubau
Neubauten haben sich sorgfältig in die traditionelle bauliche Umgebung einzupassen. Geschosshöhe, First- und Traufhöhen sowie die Grundmasse müssen sich an den Nachbarbauten orientieren.
- 5 Geschosse
Drei (3) Vollgeschosse sind nur erlaubt, wenn eine sorgfältige Einpassung des Bauvorhabens in das Ortsbild gewährleistet ist.
- 6 Gestaltung
Neue Bauten haben sich in architektonischer Gestaltung, Farbgebung, Materialien, Proportionen und Fensterteilung an die einheimische Bauweise zu halten. Bestehende Bauten, welche diesen Regeln nicht entsprechen, sind bei der nächsten Aussenrenovation oder im Falle eines äusseren Umbaus entsprechend anzupassen.
- 7 Dachvorschriften
Die Dachneigung liegt zwischen 30° und 45° a.T. Sie kann auf 40 bis 45° beschränkt werden, wenn dadurch eine bessere Einfügung in die Umgebung erreicht wird. Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Bei Dachflächen mit Gefällsbruch beträgt die minimale Dachneigung zwischen Gefällsbruch und Traufe 25° a.T. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss über dem obersten Vollgeschoss erlaubt.

- 8 Dachaufbauten
Auf Dachflächen von Hauptbauten sind nur Giebellukarnen oder Schleppgauben erlaubt. Überdeckte Dacheinschnitte können bewilligt werden, wenn sie sich gut einfügen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 30% des zu Wohnzwecken ausgebauten Gebäudeteils betragen. Dachaufbauten müssen gut proportioniert sein und dürfen nicht zusammenhängen. Pro 50m² Dachfläche ist höchstens ein liegendes Dachfenster bis zu einer Lichtweite von max. 0,5m² zulässig.
- 9 Fenster, Türen, Fassaden
Fenster, Türen und Fassaden sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen und sich in Art, Proportion, Unterteilung, Material und Farbe der näheren Umgebung der Bauten anpassen.
- 10 Geschlossene Bauweise
Es ist offene und geschlossene Bauweise gestattet. Geschlossene Bauweise ist jedoch nur erlaubt, wenn mit bestehenden Häusern zusammengebaut oder eine geschlossene Baugruppe gleichzeitig erstellt wird.
- 11 Grenzabstand
Mit Zustimmung des Nachbarn kann der Grenzabstand in sonst nicht überbaubaren Bereichen der engeren Kernzone auf 1m bzw. auf einen Gebäudeabstand von 2m reduziert werden. Wenn ein Gebäude einen Grenzabstand von 2,5m unterschreitet, kann der Nachbar im gleichen Abstand an die Grenze bauen. Vorbehalten bleibt das kantonale Baugesetz.
- 12 Abbruch
Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder für die entstehende Bau- oder Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.

Art. 31 Gewerbezone

- 1 Zweck, Nutzung
Die Gewerbezone ist für Gewerbebauten bestimmt. Wohnbauten sind nur für an den Betrieb gebundene Bewohner zulässig.
- 2 Dächer
Für eingeschossige Gewerbebauten sind Pultdächer gestattet. Flachdächer sind nur für Kleinbauten zulässig.
- 3 Anpassung an das Ortsbild
Bei Materialwahl und Farbgebung der Gewerbebauten wird eine gute Anpassung an das bestehende Landschaftsbild verlangt. Auf die Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung muss Beachtung geschenkt werden.

Art. 32 Wohnzone 2

- 1 Zweck
In dieser Zone sollen nur Wohnhäuser und stilles Gewerbe gestattet werden, die sich gut in die landschaftlich empfindlichen Gebiete einfügen.
- 2 Terrainveränderungen
Beträgt die Hangneigung mehr als 20%, so dürfen Terrainveränderungen am höchsten Punkt das gewachsene Terrain um höchstens 2m übersteigen; bei Hangneigungen unter 20% beträgt das entsprechende Höchstmass 1m. Im Rahmen eines Quartierplanes darf davon höchstens um einen Meter abgewichen werden. Vorbehalten bleibt Art. 20 BO.
- 3 Treppenhausüberbauungen

Treppenhausüberbauungen sind erlaubt, wenn sich das Terrain dafür gut eignet und sich im Sinne von Art. 20 BO das Bauwerk gut in die landschaftliche Umgebung einfügt.

Art. 33 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Die zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche , oder öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Öffentliche Bauten in dieser Zone unterliegen den Bestimmungen der Kernzone.
- 3 Die zulässigen Immissionen sind auf die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) beschränkt.

Art. 33 a Sportzone Talmbuck

- 1 Zweck
Diese Zone dient dem Betrieb einer Motocross-Triningspiste. Die Grundfläche für die Fahrpiste darf 25 % der Zonenfläche nicht überschreiten.
Rennveranstaltungen sind untersagt.
Die restliche Fläche dient der Schaffung von ökologisch wertvollen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- 2 Nutzung Einordnung Masse
Zulässig sind Terrainveränderungen für die Pistengestaltung wie Abgrabungen und Aufschüttungen. Für Aufschüttungen darf, wenn möglich nur Material aus der Parzelle verwendet werden. Hochbauten sind nicht zulässig.

H. Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 34 Reservezone

- 1 Reservezonen bezeichnen Bauerwartungsland. Bei einer späteren Erweiterung der Bauzone sind als erstes Reservezonen zur Umzonung in eine Bauzone zu berücksichtigen.
- 2 gestrichen
- 3 In der Reservezone gelten die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone. Der Bau grösserer landwirtschaftlicher Hauptbauten ist nicht gestattet. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

Art. 35 Bauernhofzone

- 1 Innerhalb der Bauzonen können landwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, wenn
 - a) das landwirtschaftliche Gewerbe existenzfähig und erhaltungswürdig ist und
 - b) sein Weiterbestand den Interessen der Ortsplanung nicht widerspricht.
- 2 Für die Bauernhofzone gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen. Im übrigen gelten die Vorschriften jener Zone, die das landwirtschaftliche Gewerbe zu Hauptsache umgibt.
- 3 Die Aufhebung der Bauernhofzone ist vor Ablauf von 15 Jahren nur gestattet, wenn die Voraussetzungen gemäss Abs. 1 nicht mehr gegeben sind.
- 4 In der Bauernhofzone sind Erschliessungsbeiträge nur soweit geschuldet, als die Erschliessungswerke den landwirtschaftlichen Betriebs- und Wohngebäuden dienen.
- 5 Mit der Aufhebung der Bauernhofzone werden sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt nicht erhobenen oder gestundeten Erschliessungsbeiträge fällig.

Art. 36 Landwirtschaftszone

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst jene Gebiete, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

- 2 Die Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Die Bauten haben auf die angrenzende Kernzone Rücksicht zu nehmen. Für Wohnbauten gelten die Höchst- und Mindestmasse der Wohnzone 2. Die Dachvorsprünge, namentlich von Ökonomiebauten, betragen mindestens 40 bis 60cm. Die Dachvorsprünge sind harmonisch den Proportionen und Massen des Gebäudekubus anzupassen.
- 3 Für solche Bauten besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Anlagen oder auf Leistungen öffentlicher Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe.
- 4 Die Landwirtschaftszone ist der Empfindlichkeitsstufe III (LSV) zugeordnet.

Art. 37 Naturschutzzone

Der Naturschutzzone werden Gebiete zugewiesen, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tierwelt schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung des Gebietes notwendig sind.

Art. 38 Materialabbau- und Deponiezone

Durch diese Zone werden die Gebiete ausgeschieden, auf welchen die Gewinnung von Bodenschätzen wie Lehm und Gesteine beschränkt ist. Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie für die Gewinnung oder Aufbereitung des an Ort und Stelle gewonnenen Materials notwendig sind. Mit entsprechenden Abbau und Rekultivierungsplänen ist eine einwandfreie Rekultivierung sicherzustellen. Die Gemeinde darf mit dem Betrieb weder durch Kosten noch durch Immissionen (Staub) belastet werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (LSV).

Art. 39 Gewässer

- 1 Die Gewässer und ihre Ufer sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Bauten und Anlagen haben einen Gewässerabstand von 5m ab vermarkter Grundstücksgrenze oder, wo eine solche fehlt, von der oberen Böschungskante einzuhalten. Bei Feldmiststöcken muss der Abstand wenigstens 20m betragen. Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden.
- 2 Zur Pflege der Gewässer, insbesondere zum periodischen und massvollen Zurückschneiden der Gehölze sind die Eigentümer nach den Anweisungen der kantonalen Gewässerschutzorgane verpflichtet.

I. Überlagernde Zonen

Art. 40 Ortsbildschutzzone

- 1 In der Ortsbildschutzzone gelten die Bau- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone. Der Abbruch von schutzwürdigen Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Erhaltung der Substanz nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist.
- 2 Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Bauten holt der Gemeinderat die Stellungnahme der Denkmalpflege ein und stellt ihr eine Kopie seines Entscheides zu.

Art. 41 Landschaftsschutzzone

In dieser Zone dürfen aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes weder private noch öffentliche Bauten erstellt werden. Ausgenommen sind landwirtschaftliche Bauten, die unmittelbar der Bewirtschaftung des Gebietes dienen.

Art. 42 Quellwasserschutzzone

Zum Schutz und zur Erhaltung der Trinkwasserproduktion werden Gebiete im bestimmten Umkreis der Fassungsstelle mit Schutzzonenvorschriften belegt. Die Ausdehnung von Schutzzonen wird durch Fachleute bestimmt. Für die Schutzmassnahmen gelten die entsprechenden eidgenössischen Bestimmungen sowie diejenigen des kommunalen Schutzreglementes vom 25. März 1985.

Art. 43 Archäologische Schutzgebiete

- 1 Die archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
- 2 Innerhalb dieser Schutzzone sind Aushubarbeiten, Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art bewilligungspflichtig. Solche Vorhaben sind dem Amt für Vorgeschichte frühzeitig anzuzeigen.

Art. 44 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen dienen dem rollenden und ruhenden Verkehr. Verkehrsnotwendige Bauten sind gestattet.

K. Erschliessung

Art. 45 Pflicht

Die Erschliessung der Bauzonen ist entsprechend dem Bedarf in angemessenen Etappen innerhalb von 10 bis 15 Jahren durchzuführen.

Art. 46 Grob- und Feinerschliessung

- 1 Erschliessungsanlagen werden in Anlagen der Grob- und der Feinerschliessung unterschieden.
- 2 Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlage verstanden.
- 3 Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen.

Art. 47 Kosten

Die Gemeinde erhebt zur Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern Erschliessungsbeiträge, einmalige Anschluss- und wiederkehrende Unterhaltsgebühren. Diese werden in einem gesonderten Reglement geregelt.

Art. 48 Zeitpunkt

- 1 Die Realisierung der durch die Planung vorgesehenen öffentlichen Erschliessungsanlagen erfolgt nach Massgabe der baulichen Entwicklung auf Antrag des Gemeinderates.
- 2 Grundstücke, deren Erschliessung einer späteren Etappe zugewiesen sind, können vom Basuherrn nach Vorschriften des Gemeinderates auf eigene Rechnung erschlossen werden.
- 3 Der Gemeinderat sorgt für die Koordination mit den entsprechenden Arbeiten des EKS und der PTT.

L. Quartierplan

Art. 49 Quartierplan Landumlegungen

- 1 Der Gemeinderat erlässt einen Quartierplan, wenn nötig mit Landumlegung, namentlich , um die vollständige Erschliessung und die dorfbauliche Qualität einzelner Gebiete detailliert zu planen.
- 2 Der Quartierplan kann insbesondere Angaben enthalten über:
 - Die Ausgestaltung von Verkehrs- und Fussgängererschliessung,
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, sowie Art und Mass ihrer Nutzung,
 - Grenz- und Gebäudeabstände,
 - Grünflächen, Ruhe- und Spielplätze,
 - Garagen und Abstellplätze.
- 3 Abweichungen von den Zonenvorschriften sind zulässig, soweit dies die Bauordnung vorsieht.
- 4 Bei Bauten und Anlagen, welche mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen verbunden sind, ist vor der Bewilligung ein Quartierplan durchzuführen.

Art. 50 Verfahren

Das Verfahren zu Quartierplan und Landumlegung ist im kantonalen Baugesetz und in der Erschliessungsverordnung geregelt.

M. Bewilligungspflichtige Massnahmen

Art. 51 Baureife, Erschliessung und Zufahrtsverhältnisse

- 1 Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif wenn
 - a) wo nötig, ein Quartierplan vorliegt
 - b) es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die Zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Baulandumlegung oder Grenzbereinigung nicht wesentlich erschwert wird, sowie wenn
 - c) es erschlossen ist. Ein Grundstück ist erschlossen, wenn entsprechend seiner Nutzung eine hinreichende Zufahrt und die nötigen Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Bau erstellt werden. Zur Wasserversorgung gehören ausreichendes und einwandfreies Trinkwasser sowie ein genügender Löschschutz.
- 2 Für Bauten und Anlagen, die besonders starken Verkehr auslösen oder für Benützer und Nachbarschaft ausserordentliche Gefahren mit sich bringen, gehört zur Baureife ein Quartierplan.

Art. 52 Baubewilligungsverfahren, Verfahren, Pflicht, Anzeigepflicht

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes. Eine Baubewilligung muss für sämtliche baulichen Massnahmen eingeholt werden, insbesondere für:

- a) ober- und unterirdische Bauten und Anlagen, Neu- und Umbauten, Vor-, An-, Auf-, Neben- und Kleinbauten,
- b) provisorische Bauten,
- c) Fahrnisbauten,
- d) Wagen zu Wohnzwecken, die länger als 14 Tage am gleichen Standort ausserhalb von Campingplätzen verbleiben sollen, sofern nicht die Gemeinde eine Verlängerung im Sinne dieses Gesetzes bewilligt hat,
- e) bauliche und farbliche Veränderungen von Fassaden, Dachaufbauten und Wintergärten, Fenster und Tore
- f) Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten,
- g) Mauern, Wände, Stützmauern
- h) Terrainveränderungen,
- i) Tankstellen,
- k) Tank- und Siloanlagen,
- l) Werkanlagen für Industrie und Gewerbe,
- m) Hallen, Treib- und Gewächshäuser,
- n) Campingplätze,
- o) Abbaubetriebe,
- p) Lager, Ausstellungs- und Ablagerungsplätze,
- q) Sammelplätze für ausgediente Fahrzeuge und Schrott,
- r) Parzellierungen und Ausnützungsübertragungen,
- s) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- t) Anlagen, welche Emissionen verursachen,
- u) Aussenantennen, Sonnenkollektoren, Parabolspiegel und andere sichtbare Anlagenteile zur Nutzung erneuerbarer Energie.
- v) Reklameanlagen

Art. 53 Baubewilligung

- 1 Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht. Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden, die im Grundbuch angemerkt werden können. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden.
- 2 Der Gemeinderat eröffnet dem Gesuchsteller in der Regel die Baubewilligung zusammen mit den kantonalen und eidgenössischen Bewilligungen, Zustimmungen oder Genehmigungen.

Art. 54 Vorentscheid

Die Möglichkeit der Überbaubarkeit eines Grundstückes oder die Erteilung einer Ausnahmbewilligung können bei grösseren Bauvorhaben Gegenstand eines Vorentscheides sein. Die Bestimmungen über das Bewilligungsverfahren, Widerruf und Erlöschen der Baubewilligung sind sinngemäss anzuwenden.

Art. 55 Ausnahmbewilligung

Gesuche um Ausnahmbewilligungen sind dem Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an die zuständige kantonale Instanz weiter.

Art. 56 Baukommission

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen, Quartier- und Gestaltungsplänen auf Kosten des Bauherrn oder des Grundeigentümers Fachberater zuziehen.

Art. 57 Gebühren

Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Baugesuchen und Vorentscheiden sowie für die Baukontrolle je nach Aufwand Gebühren. Diese sind in einem speziellen Reglement geregelt.

Art. 58 Strafen

Eine ausgesprochene Busse befreit nicht davon, dass vorschriftswidrige Bauten zu beseitigen sind.

N. Inkrafttreten

Art. 59 Inkrafttreten

Diese Bau und Nutzungsordnung tritt nach Gutheissung durch die Gemeinde und Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft. Die alte Bauordnung vom 17. und 31. Mai 1963 wird aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 16. Januar 1991 und am 16. Dezember 1992

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:



Paul Schudel

Der Schreiber:



Peter Werner

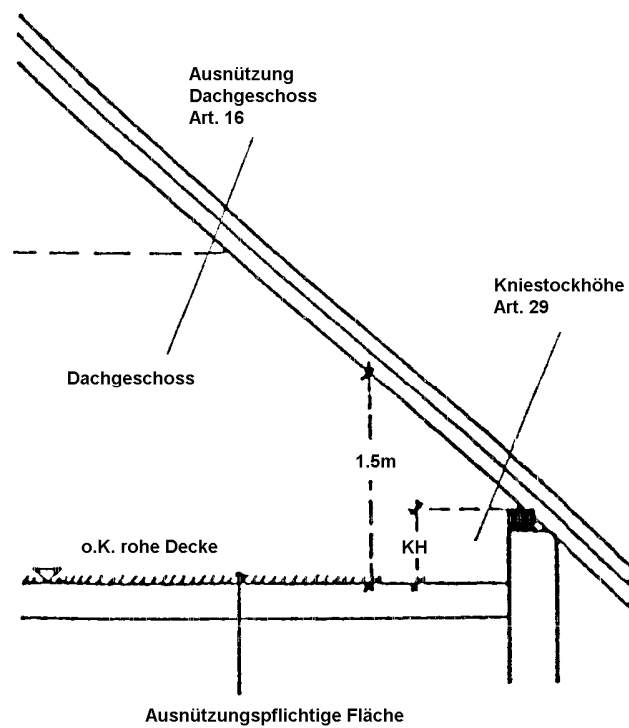
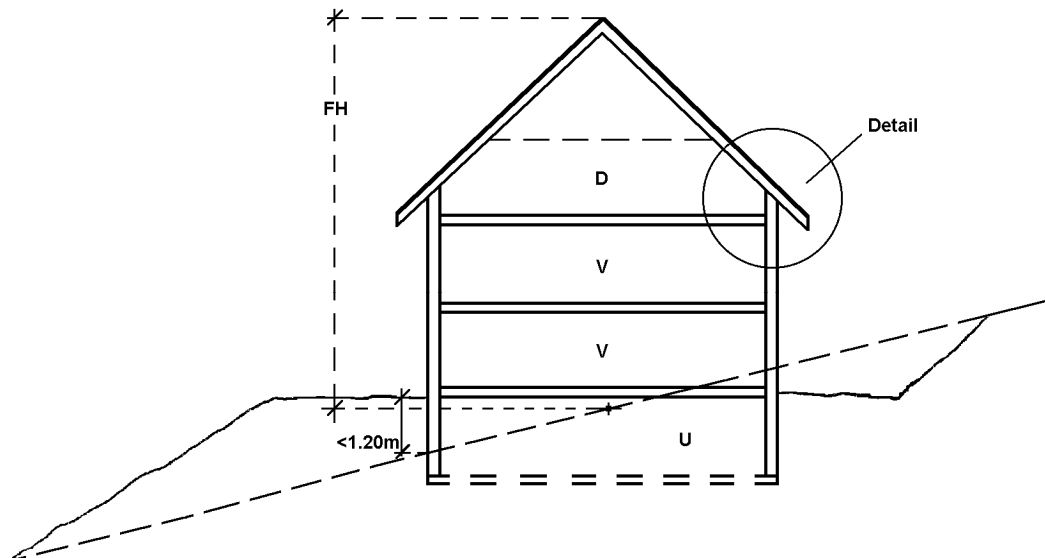
Vom Regierungsrat genehmigt
gemäss Regierungsratsbeschluss
vom **23. Nov. 1993**
Der Staatsschreiber:



Anhang Graphische Erläuterungen

Geschosse / Bauhöhen / Kniestock

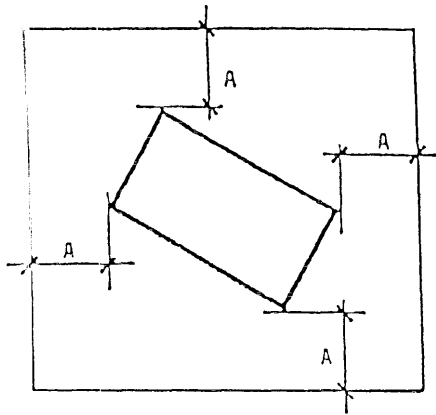
Art. 7-9, 16, 29



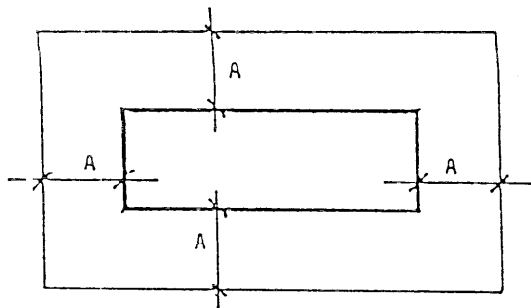
Grenzabstände

Art. 10

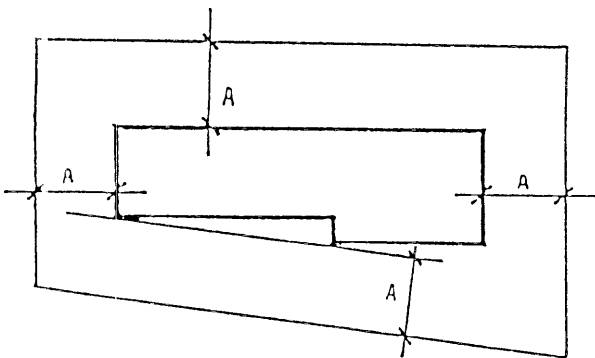
Beispiel A



Beispiel B



Beispiel C



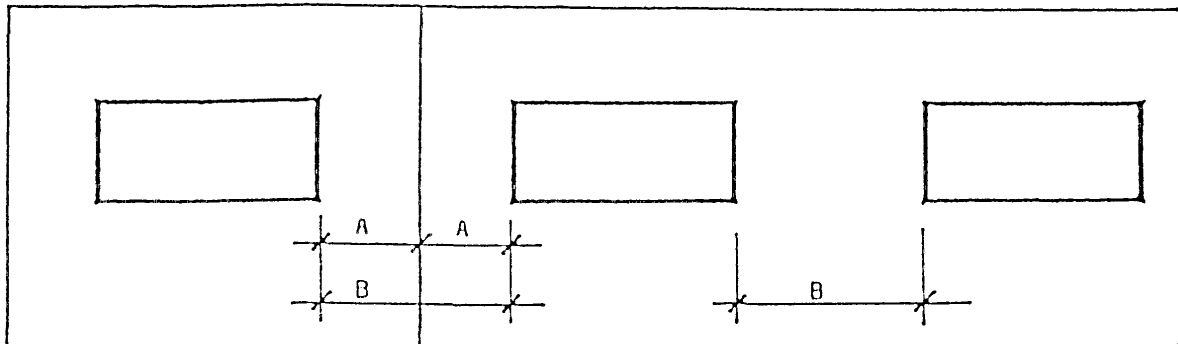
Erläuterungen

A = Grenzabstand

Gebäudeabstände

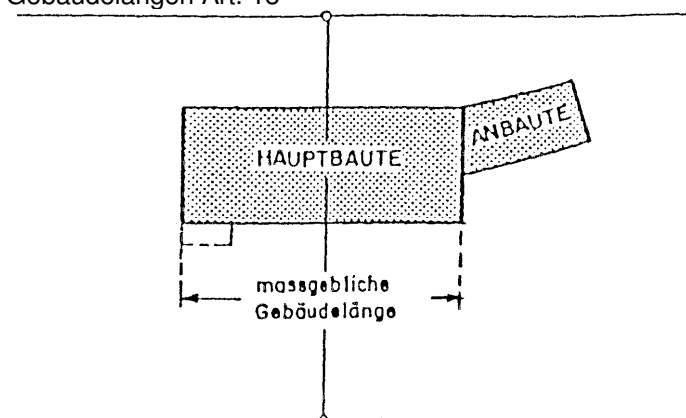
Art. 12, 18, 29

Gebäudeabstand von Bauten auf benachbarten Grundstücken oder auf einem Grundstück.



A = Grenzabstand
B = Gebäudeabstand

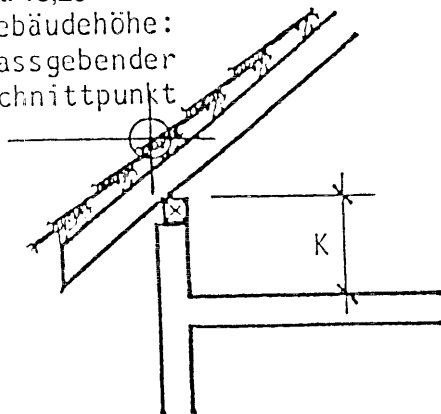
Gebäudelängen Art. 18



Kniestockhöhe, Gebäudehöhe, Firsthöhe

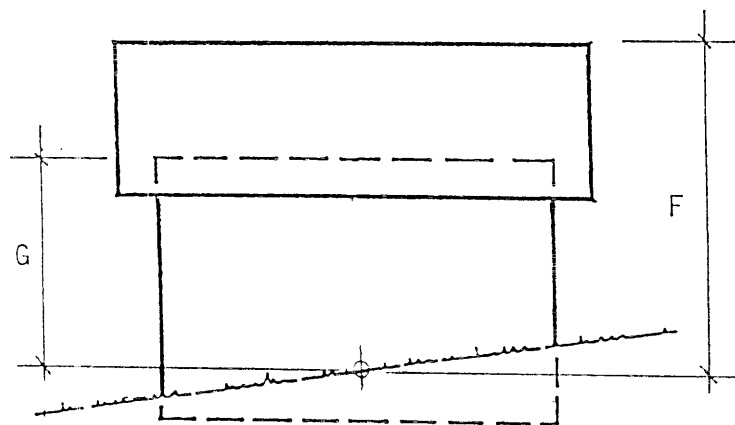
Art. 13,29

Gebäudehöhe:
Massgebender
Schnittpunkt



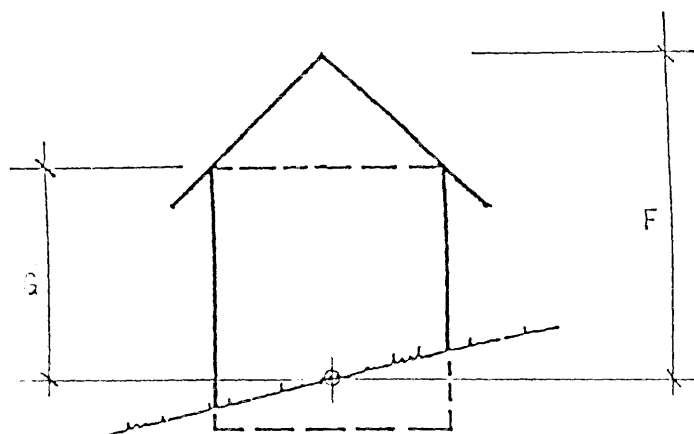
K = Kniestockhöhe Art. 29

Die Kniestockhöhe wird innen gemessen



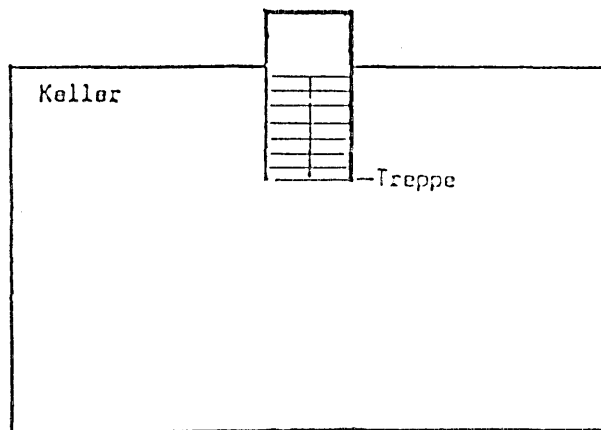
G = Gebäudehöhe

F = Firsthöhe Art. 13

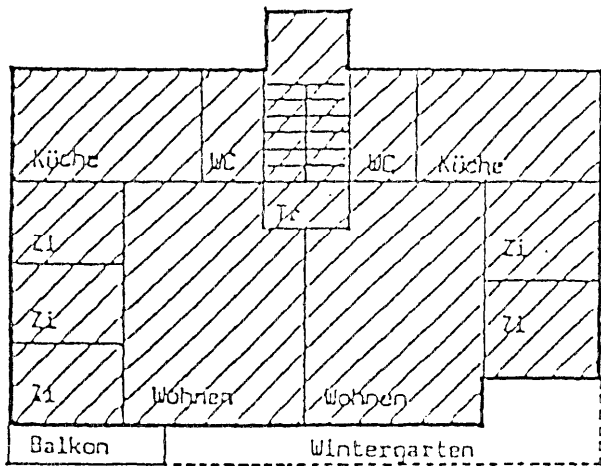


Ausnützungsziffer, anrechenbare Bruttogeschossfläche

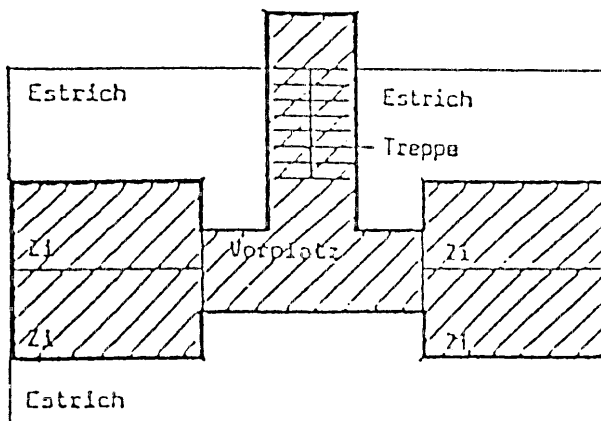
Art. 16



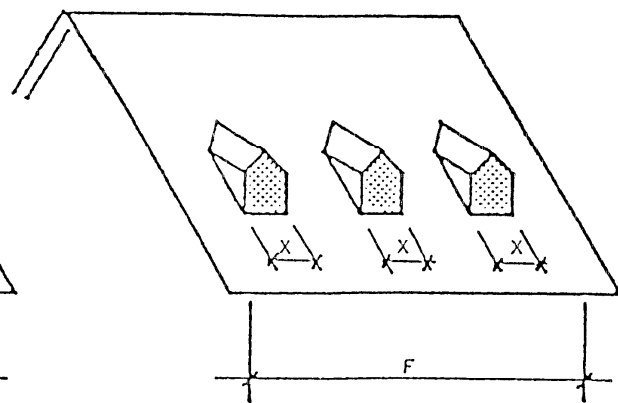
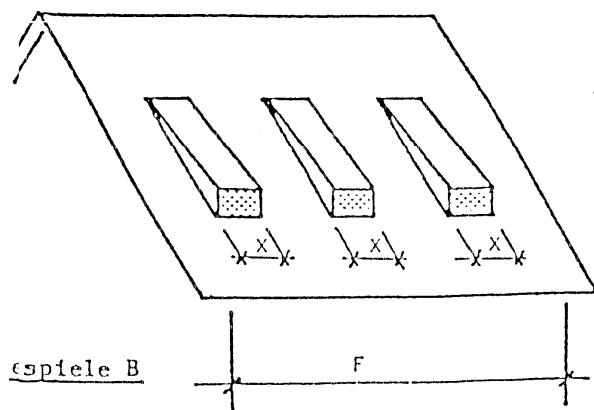
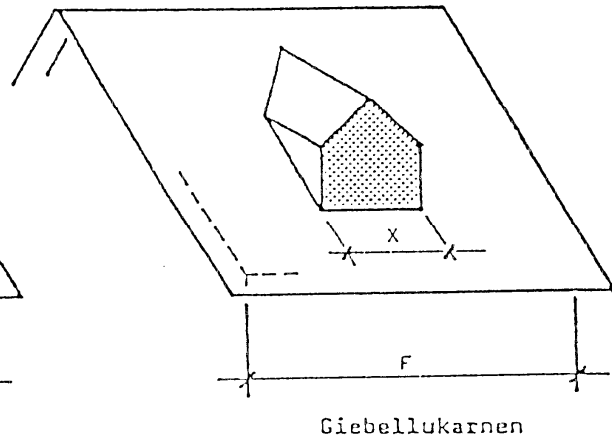
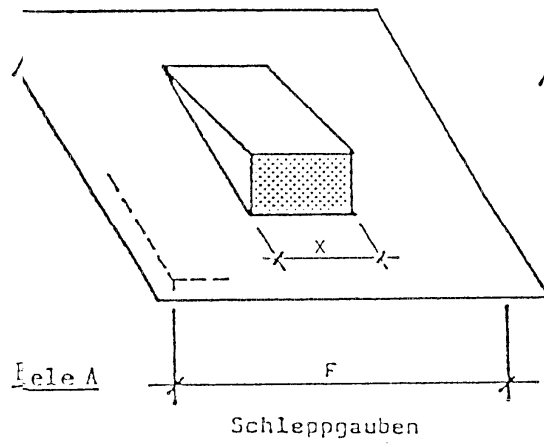
Untergeschoss



Vollgeschoss



Dachgeschoss, Minimalhöhe 2.30m



Bauweise

Art. 30 Abs.10

