

Inhaltsverzeichnis

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel 1.2 Übergeordnetes Recht
2. TEIL	RAUMPLANUNG 2.1 Planungsgrundsätze 2.2 Sondernutzungsplanung 2.3 Weitere Planungsinstrumente
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN 3.1 Bauzonen 3.2 Landwirtschaftszonen 3.3 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG 3.4 Schutzzonen 3.5 Überlagerte Schutzzonen 3.6 Schutzobjekte
4. TEIL	DEFINITIONEN 4.1 Ausnutzung 4.2 Abgrabungen 4.3 Abstände 4.4 Arealüberbauung
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN 5.1 Erschliessung 5.2 Technische Bauvorschriften 5.3 Wohnhygiene 5.4 Ausstattung
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN 6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz 6.2 Umweltschutz
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN
ANHANG 1	NATUR- UND KULTUROBJEKTE

1. TEIL GELTUNGSBEREICH

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

- § 1**
- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
 - ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie die Schutzobjekte.
 - ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet

1.2 Übergeordnetes Recht

- § 2** Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (vgl. Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht BNR des Baudepartementes).

2. TEIL RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

- § 3**
- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient
 - der Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität
 - der Erhaltung und Verstärkung der Identität der Dorfteile Zeihen und Oberzeihen, sowie der Höfe der Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung
 - der Erhaltung der typischen baulichen und landschaftlichen Qualitäten des Ortes
 - der haushälterischen Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz
 - dem Schutz und der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente
 - der Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen Aspekte
 - dem Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.
 - ² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.
 - ³ Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

- § 4** Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

- § 5** Kommunale Richtpläne, Richtlinien
- ¹ Richtpläne und Richtlinien zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen.

Landschaftsrichtplan

- ² Der Gemeinderat kann einen kommunalen Landschaftsrichtplan erstellen, der die gewünschte landschaftliche Entwicklung mit dem anzustrebenden Ergänzungs- und Vernetzungsmassnahmen einschliesslich der ökologischen Ausgleichsmassnahmen aufzeigt. Die Realisierung der Massnahmen erfolgt freiwillig und auf vertraglicher Basis im Rahmen der agrarpolitischen Massnahmen von Bund und Kanton zur Förderung besonderer ökologischer Massnahmen.
- ³ Die Richtpläne und Richtlinien sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.

§ 6

Inventare Grundlagenpläne

Die Inventare (z.B. Landschaftsinventar) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP) dienen zur Orientierung über die Zielsetzungen der Nutzungsplanung und über die bestehenden Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

3. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

- ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Vollgeschoss	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein / gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone 2 W2	2	AZ 0.4	7 m	12 m	4 m	II	§ 8
Wohnzone 3 W3	3	AZ 0.6	10 m	15 m	6 m / 12 m	II	§ 8
Wohn- und Gewerbezone 2 WG 2	2	AZ 0.5	7 m	12 m	4 m	III	§ 9
Wohn- und Gewerbezone 3 WG 3	3	AZ 0.6	10 m	15 m	5 m	III	§ 9
Kernzone K	-*	-	-*	-*	-*	III	§ 10
Gewerbezone G	-	-	§ 11	§ 11	§ 11	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	-*	-	-*	-*	§ 12	II	§ 12

Festlegung durch Gemeinderat

- ² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Bauweise

- ³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen

§ 8

Wohnzonen
W2, W3

⁴ In den Zonen WG und K dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gebäude- und Firsthöhen um 1 m.

Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht stören des Gewerbe ist zugelassen.

§ 9

Wohn- und Gewerbezone
WG2, WG3

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sind für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

§ 10

Kernzone
K

¹ Die Kernzonen K dienen der Erhaltung und Pflege des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Topographie, Naturobjekte und Vorgärten.

² Die Kernzone ist bestimmt für Wohnbauten, Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe, Läden, Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe.

³ Umbauten, Renovationen sowie Neubauten und deren Umgebung sind sorgfältig zu gestalten, so dass sie sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialien und Farbgebung.

⁴ Die dauernde Beseitigung von Bauten und Anlagen, sowie von Teilen, die für das Ortsbild wichtig sind, ist nicht gestattet.

⁵ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung durch Neubau, Umbau und Ausbauten. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Als Richtwerte bei Neubauten gelten 2 Vollgeschosse plus Ausbau eines Dachgeschosses.

⁶ Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten gestattet, wenn sie sich dem Dach unterordnen. Sie dürfen unabhängig von der Geschoszahl höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte und Flachdächer sind untersagt. Für An- und Nebengebäuden sind andere Dachformen zulässig.

⁷ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

⁸ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.

Kernzone Oberzeihen
K

⁹ Der Dorfteil Oberzeihen hat ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Qualität der Einzelbauten und des Gesamtensembles ist zu erhalten. Dies betrifft insbesondere die unversehrte Dachlandschaft, die gut proportionierten Aussenräume und die natürliche Umgebung

§ 11

Gewerbezone

- ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.
- ² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- ³ Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen sowie im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild über zulässige Gebäude- und Firsthöhen (max. 10 m resp. 15 m), Grenz- und Gebäudeabstände und über die farbliche Gestaltung. Eine sinnvolle Durchgrünung mit einheimischen Pflanzen ist anzustreben.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA ist für beste hende und zukünftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
- ² Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 13

Landwirtschaftszone

- ¹ Die im Kulturlandplan als Landwirtschaftszone 1 (L1) bezeichnete 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 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ⁴ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 14

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 und 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.

3.3 Weitere Zonen gemäss Art. 18 PRG

§ 15

Spezialzone für bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion

- ¹ Die im Kulturlandplan als Landwirtschaftszone 2 (L2) bezeichnete Spezialzone ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich der Landwirtschaft und des Pflanzenbaus bestimmt.
- ² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16

Weilerzone

- ¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung sowie eine hinreichende Dauerbesiedlung des Weilers Eichwald, unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes.

Soweit in dieser Bestimmung nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Geltungsbereich

- ² Die Abgrenzung des Weilers ergibt sich aus dem Kulturlandplan. Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Bauten innerhalb dieser Abgrenzung.

Nutzung

- ³ Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Bauten im Weiler dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe sind zugelassen, sofern sie den Charakter des Weilers nicht stören. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ⁴ Zusätzlich zu den in der Landwirtschaftszone zulässigen baulichen Massnahmen sind erlaubt:

- a) Aus- und Umbau und Umnutzung im Rahmen des bestehenden Bauvolumens. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank-, Schutzräume usw.) ist zulässig.
- b) Zusätzlich zu lit. a dürfen Bauten abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Davon kann nur abgewichen werden, wenn eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht.

Die Umnutzung von Nebenbauten, Schöpfen, untergeordneten Anbauten und dgl. zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

- ⁵ Alle baulichen Massnahmen und die Umgebungsgestaltung müssen sich gut in das Weilerbild einfügen. Insbesondere müssen der Charakter der Umgebung, der Baukuben und der Dachlandschaft erhalten bleiben. Es gelten die Vorschriften der Kernzone sinngemäss.
- ⁶ Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand

stand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw.) sind zugelassen.

- 7 Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohnung ist ein Garagenplatz vorzusehen. Sämtliche Nebenräume, Garagen und dgl. sind in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren.
- 8 Grenz-, Gebäudeabstände und Gebäudehöhe werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch die architektonischen, die feuerpolizeilichen und die wohngygienischen Erfordernisse.
- 9 Bauvorhaben im Weiler sind dem Gemeinderat frühzeitig zu melden. Der Gemeinderat zieht zur Beratung und Beurteilung unabhängige Fachpersonen sowie die zuständigen kantonalen Fachstellen bei. Für Bewilligungen ist die Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale nötig.
- 10 Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften von Abs. 3, 4 und 6 unterstellen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
- 11 Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 7 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend der Gewässerschutzgesetzgebung, gegebenenfalls nach dem generellen Entwässerungsplan, sowie eine der Brandschutzgesetzgebung entsprechende Wasserversorgung vorhanden sind.

§ 17

Materialabbauzone

- 1 Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt sind.
- 2 Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus. Sie enthält den Abbau- und den Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil. Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.
- 3 Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone L1.
- 4 Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

3.4 Schutzzonen

§ 18

Schutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen, Uferschutzzonen und Trockenstandorte dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

² Soweit im Naturschutzreglement oder nachstehend (s. nachfolgende Seite) nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel, Aufforstung nicht gestattet.

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemaßnahmen Nutzungsbeschränkung
Naturschutzzone	Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - zielgerichtete Pflege, die auf den Artenschutz Rücksicht nimmt - Einschränkung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. <p>keine Düngung</p>
Uferschutzzone	Erhaltung der Gewässer und des naturnahen Zustandes von Gelände, Bachbett, Ufer und der Ufervegetation bzw. deren Verbesserung	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen - Nährstoffeinschwemmung in Gewässer und Schutzzone verhindern - keine Verwendung von Dünger - Uferschutzstreifen im Kulturland je nach Topografie ca. 2 m ab Uferlinie resp. Böschung / Gewässergrenze <p>Nutzung der nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche als Heuwiese.</p>
Trockenstandorte	<p>Extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzen und Tieren</p> <p>Artenreiche Heuwiese</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hauptnutzungen als Mähwiese "M" bzw. Weide "W" - keine Beeinträchtigung des charakteristischen Pflanzenbestandes durch Düngung, Beweidung und andere Vorkehren <p>ergänzende und abweichende Regelungen im Rahmen von Bewirtschaftungsvereinbarungen bleiben vorbehalten, um die Aufgaben des Arten- und Biotopschutzes optimal erfüllen zu können.</p>

§ 19

Naturschutzzone im Wald

- ¹ Die Naturschutzzone im Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Sie bezeichnen Standorte mit Waldbeständen, die sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur auszeichnen, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.
- ² Die auf die Schutzziele ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald im Naturschutzreglement festgelegt.
- ³ Soweit im Naturschutzreglement oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und möglichst auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

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

3.6 Schutzobjekte

§ 21

Naturobjekte

- ¹ Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.
- ² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemaßnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none">- Brut- und Nahrungsbiotop- Gliederung der Landschaft- Vernetzungselement- Windschutz- vielfältiger Übergangsbereich- Artenreichtum	<ul style="list-style-type: none">- Struktur erhalten- periodisch zurückschneiden / verjüngen- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen

Einzelbäume	- siedlungs- und landschaftsprägendes Element	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehende Bäume bei natürlichem Abgang ersetzen - bei Überalterung durch gleichartige Bäume ersetzen - bei zwingenden Gründen kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen
-------------	---	--

Waldränder

³ Eine Beseitigung von Hecken und Feldgehölzen aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölz untersteht der Bewilligung durch das Baudepartement.

⁴ Die im Kulturlandplan und im Anhang aufgeführten Natur- und Kulturobjekte (Waldweiher, Findlinge, besondere Gesteinsaufschlüsse, Relikte des Bohnerzabbaus sowie Grenzsteine, ein Sodbrunnen und Reste alter Rebmauern) sind von naturgeschichtlichem Wert und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4. TEIL DEFINITIONEN

4.1 Ausnutzung

§ 23

Ausnutzungsziffer

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet.

² Für unbeheizte Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle, die als Energiesparmassnahmen dienen, kann ein Ausnutzungsbonus von max. 15 % der Bruttogeschossfläche, bis max. 20 m² pro Wohneinheit, gewährt werden.

§ 24

Nicht störendes Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störendes Gewerbe
gen,

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen

die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.2 Abgrabungen

§ 25

Abgrabungen

Abgrabungen dürfen in der Regel die Hälfte der Fasadenslänge betragen. Der Gemeinderat kann grössere Abgrabungen zulassen, wenn die Anforderungen der Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild gewährleistet bleiben.

4.3 Abstände

§ 26

Abstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude in der Regel der zonengemässe Abstand einzuhalten. Der Gemeinderat kann im Einzelfall eine Reduktion des Abstandes gestatten, wenn dies infolge der Parzellenform und der Topographie für die Überbaubarkeit nötig ist.

§ 27

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.

4.4 Arealüberbauung

§ 28

Ausnützungszuschlag

Arealüberbauungen sind möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 1500 m² aufweist. Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich um max. 15 %. Der Gemeinderat legt im Rahmen der Voranfrage den Ausnützungszuschlag fest.

5. TEIL BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Erschliessung

§ 29

Strassenbenennung

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

§ 30

Benützung von Privateigentum

- ¹ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- ² Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31

Allgemeine Anforderungen

- ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
- ² Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 32

Rationelle Energienutzung

- ¹ Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle Nutzung der verfügbaren Energie zu achten.

Nachisolation

- ² Aussenwände von bestehenden Bauten dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnutzungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

§ 33

Ausrichtung der Wohnungen

- ¹ 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 und gegen entsprechenden Nachweis der Wohnhygiene gestattet.

§ 34

Raummasse, Fenstergrösse

- ¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten bei Neubauten nachstehende Masse:

Flächen	mind. 10m ² (ausgenommen sind Küchen)
Raumhöhe	
- Vollgeschoss	- mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	- mind. 2.30 m - auf mind. 5 m ² Grundfläche
- Kellerräume	- mind. 2.20 m
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche

- ² Bei Altbauten und aus Ortsbildschutzgründen sind Ausnahmen möglich.

Gewerberäume

- ³ Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch eidgenössische oder kantonale Erlasse geregelt werden.

5.4 Ausstattung

§ 35

Parkierung

¹ Die Parkierung und die Berechnung der Parkplätze richten sich nach den kantonalen Vorschriften (VSS-Norm als Richtlinie).

Anordnung der Garagen und Abstellplätze

² Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. In Hanglagen können Garagebauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden.

Zufahrten

³ Zufahrten sind auf eine Tiefe von 5,0 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an Strassen anzuschliessen.

§ 36

Velos, Kinderwagen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind für Velos und Mofas abschliessbare Abstellräume von mindestens 1 Abstellplatz pro Zimmer vorzusehen.

² In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

§ 37

Velos, Kinderwagen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ausserhalb der Kernzone sind auf privatem Grund abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zweckmässige Spielplätze für Kinder 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 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

³ Bei Mehrfamilienhausüberbauungen mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

§ 38

Abfall- und Kompostieranlagen

Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung zu reservieren.

6. TEIL SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

§ 39

Ortsbild- und Landschaftsschutz

¹ Neu- und Umbauten sowie sonstige Neuanlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen das Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

² Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung
- b) Grösse der Baukuben
- c) Gliederung der Baukuben
- d) Dachform, Dachneigung
- e) Fassadengestaltung
- f) Materialwahl
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

³ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlichen Umgebungen 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.

§ 40

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Die Neigung von Sattel- und Pultdächern soll in der Regel zwischen 25° und 45° liegen. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

§ 41

Terrainveränderungen

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

² Die Bewilligung von Terrainveränderungen ist zu verweigern, wenn dadurch Schutzgebiete wie Lebensräume von Pflanzen und Tieren gefährdet oder Biotope, Tümpel, Sumpfgebiete, Riede, Hecken und Feldgehölze vernichtet würden.

³ 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.

- ⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

6.2 Umweltschutz

§ 42

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. Das Mass der zulässigen Immissionen ergibt sich primär aus der zulässigen Zonennutzung.
- 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.

§ 43

Lärmschutz

- ¹ Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Bauseuchungsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- ² Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden kann der Gemeinderat die Anforderungen hinsichtlich Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume und Schallschutzmassnahmen im Sinne der Vorsorge erhöhen, auch wenn die vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren architektonischen Regeln des Bauens in Lärmbereichen missachten. Diese speziellen Anforderungen gelten, soweit sie technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sind.

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

§ 44

Hilfsorgane des Gemeinderates

- ¹ Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller 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.

§ 45

Reglemente

1 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in folgenden Reglementen:

- Naturschutzreglement
- Abwasserreglement
- Wasserreglement
- Allgemeines Reglement über die Abgabe elektrischer Energie
- Gebührenreglement
- Ersatzabgabenreglement

Nach Bedarf kann der Gemeinderat weitere Reglemente erlassen.

Gebührenreglement

² Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 46

Richtlinien zum Schutz des Ortsbildes

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutze des Ortsbildes. Sie dienen dem Vollzug der Gestaltungsvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung, der Rechtssicherheit sowie der Beurteilung von Baugesuchen.

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 47

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 30. November 1990 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:
05. Juni 1998.

Durch den Regierungsrat genehmigt am:
24. Februar 1999.

ANHANG 1

Natur- und Kulturobjekte

Naturobjekte

Glimmersand-Grube im Iberg	1
Malmkalk-Steinbruch in der Gurhalde	2
Helicitenmergel-Aufschluss im Bergli	3
Bohnerz-Gruben im Stiegli	4
Malm- / Süsswassermolasse-Aufschluss in der Breiti	5
3 Granit-Findlinge in der Fällmatt, Oberzeihen	17
Stillgelegter Steinbruch im Chapfbühl	20
Aufgefüllter Steinbruch im Schlatt	21
Waldweiher Talmatt	22

Kulturobjekte

Reste alter Rebmauern im Iberg und in der Lochmatt	25
Österreichischer Grenzstein im Doracher	26
Sodbrunnen im Doracher	27