

Bau- und
Nutzungsordnung (BNO)
der Gemeinde Birrhard

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

1. Geltungsbereich

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Uebergeordnetes Recht

2. Raumplanung

- § 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung
- § 4 Sondernutzungsplanung

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

- § 5 Zonenübersicht, Tabelle
- § 6 Dorfzone
- § 7 Wohnzone W 2
- § 8 Wohnzone W 2A
- § 9 Wohnzone W 2B
- § 10 Gewerbezone
- § 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

3.2 Landwirtschaftszone

- § 12 Landwirtschaftszone
- § 13 Bauten in der Landwirtschaftszone

3.3 Schutzzone

- § 14 Landschaftsschutzzone "Birrfeld/Halde"

3.4 Schutzobjekte

- § 15 Naturobjekte

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

- § 16 Weilerzone "Innlauf"
- § 17 Übriges Gebiet
- § 18 Materialabbauzone

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

- § 19 Ausnützungsziffer
- § 20 Gewerbe

4.2 Abstände

- § 21 Abstand gegenüber dem Kulturland
- § 22 Ungleichverteilung der Grenzabstände

4.3 Arealüberbauung

- § 23 Zonenzulässigkeit

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

- § 24 Benützung von Privateigentum

5.2 Technische Bauvorschriften

- § 25 Allgemeine Anforderungen
- § 26 Energiesparmassnahmen

5.3 Wohnhygiene

- § 27 Ausrichtung der Wohnungen
- § 28 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume
- § 29 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

5.4 Ausstattung

- § 30 Velos, Kinderwagen
- § 31 Spielplätze
- § 32 Container & Kompostplätze

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

- § 33 Allgemeine Anforderungen
- § 34 Dachgestaltung
- § 35 Aussenraumgestaltung

6.2 Umweltschutz

- § 36 Einwirkungen
- § 37 Lärmschutz

7. Vollzug, Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 38 Zuständigkeit

7.2 Gebührenreglement

§ 39 Gebührenreglement

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 40 Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Uebergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 41 Aufhebung bisheriger Rechte

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

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

2. Raumplanung

§ 3

Verdichtung und
Siedlungs-
erneuerung

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

§ 4

Sondernutzungs-
planung

Die im Bauzonenplan bandierten Flächen dürfen nur erschlossen werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Der Gemeinderat kann für einzelne kleine Flächen auf Erschliessungspläne verzichten, wenn auf andere Weise die Erschliessung gesamthaft sichergestellt ist.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Zonenübersicht,
Tabelle

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zungs- * Baum- massen- senziffer	Gebäu- dehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
Dorfzone	D braun	2	0.6	9.0	13.0	4.0	4.0	III	§ 6
Wohnzone	W 2 orange	2	0.4	8.0	12.0	4.0	8.0	II	§ 7
Wohn- zone W2A	W2A or./schr.	2	0.45	8.0	12.0	5.0	9.5	II	§ 8
Wohn- zone W2B	W2B gelb	2	0.4	8.0	12.0	4.0	8.0	II	§ 9
Gewerbe- zone	G violett	-	5*	"x" 10.0	"x" 14.0	"x" 5.0	-	III	§ 10
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	"O"	"O"	"O"	"O"	"O"	"O"	II	§ 11

²Die mit "O" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

**)

³In den lärmvorbelasteten Gebieten Stockacker W2 und Hinterrei W2 (Parzellen Nr. 124, 125, 130, 131, 344, 345, 496 und 509) gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone D dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 6

Dorfzone

¹Die Dorfzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

²Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Umgebung.

⁵Es sind nur hochformatige Fenster gestattet.

⁶Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen.

⁷Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen; First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

⁸Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

⁹Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind von der Fassadenflucht um mindestens 50 cm zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss, senkrecht gemessen, mindestens 1 m unter dem Dachfirst sein.

¹⁰Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 7

Wohnzone W 2

¹Die Wohnzone W 2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

²Die Wohnzone W 2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser (bis 4 Wohnungen) bestimmt.

§ 8

Wohnzone W 2A

¹Die Wohnzone W 2A dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

²Es gelten die Vorschriften der Wohnzone W 2 mit folgenden Abweichungen:

- Ausnützungsziffer: 0.45
- Grenzabstand klein: 5.00 m (Eingansseite)
2.50 m (angrenzend W2, Lage OW)
2.00 m (übriges Gebiet)
- Grenzabstand gross: 9.50 m (Hauptwohnseite)
- Gebäudelänge: 18.00 m (angrenzend W2, Lage OW)
30.00 m (alle übrigen Lagen)

§ 9

Wohnzone W 2B

¹Die Wohnzone W 2B dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

²Es sind nur die Haustypen "Hang" und "Ebene" mit Satteldächern analog der bestehenden Häuser in dieser Zone zulässig.

§ 10

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³Es sind Grünflächen mit einer Grünflächenziffer von 0.2 zu schaffen. Die Grünanlagen sind so anzuordnen, dass:

- sie als Trenngürtel gegenüber den Wohnbauten wirken
- die Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

§ 11

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

3.2 Landwirtschaftszone

§ 12

Landwirtschaftszone ¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

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

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

§ 13

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹Für 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.

²Zwei Geschosse sind für Wohngebäude erlaubt und 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.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Bei baulichen Vorhaben gelten die Bestimmungen für die Dorfzone sinngemäss.

3.3 Schutzzone

§ 14

Landschaftsschutzzone
"Birrpfeld/Halde"

¹Die 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, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12 Abs. 1.

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

3.4 Schutzobjekte

§ 15

Naturobjekte

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Die im Nutzungsplan festgelegten Neuanlagen sind spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft dieser Vorschrift vorzunehmen. Durchführung und Finanzierung regelt der Gemeinderat.

³Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Gebiet	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen
Hecke, Feldgehölz	<ul style="list-style-type: none"> • Tannerai-Unterdorf (Inventar 1.16-1.18) • entlang Lärmschutzwand parallel zur N1 (Inventar 1.19) • Böschungen ehemalige Schlammdeponie nördlich des Weilers Innlauf (Inventar 3.1) • Gemeindedepone im "Steibode" (Inventar 3.2) 	<p>grüne Flächen für Neuanlagen;</p> <p>blaue Flächen für bestehende Hecken und Feldgehölze</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gliederung der Landschaft. - Optische Abschirmung der Lärmschutzwand und der N1. - Verdeckung bestehender Landschaftsschäden und Aufwertung der Landschaft. - Brut- u. Nahrungsbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern.

markante Einzelbäume/ Baumgruppen	· Inventar (Nr. 1.1-1.3, 1.13)	grüner Punkt	- siedlung- und landschafts- prägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum bei natürlichem Abgang ersetzen.
Aussichtspunkte	· Tannerai · Steibode	rotes Dreieck	Die Umgebung der Aussichtspunkte ist freizuhalten.	keine aussichts- behinderten Bauten und bleibende Pflanzungen
Findlinge in der Reuss und im Reussbord	· Inventar (Nr. 1.4-1.6, 1.12, 1.14, 1.15)	grüner Punkt	Erhaltung	Verbot der Beseitigung
Bemerkenswerte Felspartien	· Inventar (Nr. 1.8 und 1.10)	grüner Punkt	Erhaltung	Verbot der Beseitigung
Moränenwall mit Findling und Einzelbaum	· Inventar (Nr. 1.9)	grüner Punkt	Erhaltung	Verbot der Beseitigung
Markante Quellen	· Inventar (Nr. 1.11)	grüner Punkt	Erhaltung	Verbot der Beseitigung oder Abänderung

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 16

Weilerzone "Innlauf" 1 Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Innlauf unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.

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

Nutzung 2 Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bandierten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ortsbildschutz 3 In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

Bauliche Massnahmen 4 Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:

Substanzschutz	Violett bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.
Bauvorschriften	⁵ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garageplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.
Gestaltung	⁶ Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.
Gestaltungsplan	⁷ Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, sowie dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

§ 17

Übriges Gebiet	¹ Das keiner Nutzungszone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gebiet bezeichnet. ² Die Vorschriften für die Landwirtschaftszone gelten sinngemäss.
----------------	---

§ 18

Materialabbauzone	¹ Die Materialabbauzone ist für die vorübergehende Kiesentnahme vorgesehen. ² Die Materialabbauzone muss nach dem Abbau aufgefüllt und der Rekultivierung wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. ⁴ Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus sind nur als Ausnahme gestattet und regeln Art. 24 RPG und § 13 BNO (Bauten in der Landwirtschaftszone). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
-------------------	--

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 19

Ausnützungsziffer 1 Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

2 Für Zwischenklimazonen kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag bis 20% der BGF pro Wohneinheit gewähren, falls freiwillige Aufwendungen für behindertengerechtes oder energiesparendes Bauen getroffen werden.

§ 20

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

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

4.2 Abstände

§ 21

Abstand gegenüber dem Kulturland 1 Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

2 Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 22

Ungleichverteilung der Grenzabstände 1 Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarungen ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.3 Arealüberbauung

§ 23

Zonenzulässigkeit Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Fläche min. 2000 m² aufweist.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 24

Benützung von Privateigentum ¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 25

Allgemeine Anforderungen ¹Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

²Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 26

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 deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 27

Ausrichtung der Wohnungen

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.

§ 28

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse, Anforderungen:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.30 m auf mind. 5 m²
Fläche

Fensterfläche

1/8 der Bodenfläche,
wenigstens 0.8 m² (die
Fenster müssen direkt ins
Freie führen)

Nebenräume in
Mehrfamilienhäusern

Abstellraum

- pro Wohnung

mind. 4 m² (im Estrich oder
auf dem gleichen Geschoss
wie die Wohnung)

Keller
- für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

²In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 29

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

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.

5.4 Ausstattung

§ 30

Velos, Kinderwagen

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

§ 31

Spielplätze

¹Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen, jedoch mindestens 100 m² pro Spielplatz.

²Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

³Die 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. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

§ 32

Container- und
Kompostplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 33

Allgemeine
Anforderungen

¹Der 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.

²Der 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.

§ 34

Dachgestaltung

Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Farbe der Überdeckung: naturrot, dunkelrot, dunkelbraun,
dunkelgrau

§ 35

Aussenraum-
gestaltung

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

²Wer 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 zu bepflanzen.

³Stütz- und Futtermauern bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stütz- und Futtermauern, sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen. Zusätzlich ist eine Neigung (Anzug) von min. 10 : 1 einzuhalten.

⁴Wenn immer möglich, sind anstelle massiver Stütz- und Futtermauern aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendbaumethoden anzuwenden.

⁵Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung..

⁶Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist besonders Rücksicht zu nehmen.

⁷Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist besonders sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 Umweltschutz

§ 36

Einwirkungen

¹Jedermann 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.

²Verboten 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.

³Eigentümer 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.

§ 37

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich, sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 38

Zuständigkeit

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

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

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 39

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 40

Vollzugsrichtlinien Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 41

Aufhebung
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 20. März 1990
- b) Gestaltungsplan Steinboden vom 8.3.77
- c) Überbauungsplan Bifang mit Spezialbauvorschriften vom 31.10.78

Mitwirkungsbericht vom: 30. August 1995

Vorprüfungsbericht vom: 13. September 1995

Oeffentliche Auflage vom: 1. November 1995 bis 30. November 1995

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 14. Juni 1996

Die Frau Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

S. Sacher

M. Kaufmann

**)

Nutzungsplan Unterdorf / Hinterrei, Änderung BNO

Mitwirkungsbericht vom: siehe Planungsbericht Ziffer 5

Vorprüfungsbericht vom: 14. Oktober 2003

Oeffentliche Auflage vom: 21. Oktober 2003 bis 19. November 2003

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 21. November 2003

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

Ernst Feller

Priska Meyer-Haslimeier

Vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 31. März 2004