



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Dieses Dokument dient lediglich der Information.
Die rechtskräftige Original - BNO kann bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Rechtskräftig sind folgende Dokumente:

	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat
Bau- und Nutzungsordnung	17. Mai 2001	27. Februar 2002
Teiländerung Kulturland	24. November 2006	25. April 2007

Auftragsnummer	K016.01.067	
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA Isabelle Gloor, MSc UZH Geografie, CAS Raumplanung HSR	
Verfassungsdatum	02. Juli 2024	Kontrolle 
Dateiname	Arbeits-BNO_Schwaderloch_2024_07_02.docx	

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	5
	§ 1 Geltungsbereich	5
	§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2	RAUMPLANUNG	5
	§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	5
	§ 4 Sondernutzungsplanung	5
3	ZONENVORSCHRIFTEN	6
3.1	Bauzonen	6
	§ 5 Masswerte	6
	§ 6 Dorfkernzone D	7
	§ 7 Wohnzone W2a	7
	§ 8 Wohnzone W2b	7
	§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG2	8
	§ 10 Gewerbezone G	8
	§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	8
3.2	Landwirtschaftszonen	9
	§ 12 Landwirtschaftszone	9
	§ 13 Bauten in der Landwirtschaftszone	9
3.3	Schutzzonen	10
	§ 14 Naturschutzzonen Kulturland	10
	§ 15 Naturschutzzonen Wald	12
3.4	Überlagerte Schutzzonen	13
	§ 16 Landschaftsschutzzone	13
3.5	Schutzobjekte	14
	§ 17 Naturobjekte	14
	§ 18 Kulturobjekte	15
	§ 19 aufgehoben	15
	§ 20 aufgehoben	15
	§ 21 aufgehoben	15
	§ 22 aufgehoben	15
4	DEFINITIONEN	16
4.1	Ausnützung	16
	§ 23 Gewerbe	16
5	BAUVORSCHRIFTEN	16
5.1	Baureife und Erschliessung	16
	§ 24 Benützung von Privateigentum	16
5.2	Technische Bauvorschriften	16
	§ 25 Allgemeine Anforderungen	16
	§ 26 Energiesparmassnahmen	17
5.3	Wohnhygiene	17
	§ 27 Ausrichtung der Wohnungen	17
	§ 28 Raummasse, Nebenräume, Balkone	17
	§ 29 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	17
5.4	Ausstattung	18
	§ 30 Velos, Kinderwagen	18
	§ 31 Spielplätze	18
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	18
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	18
	§ 32 Ortsbildschutz	18
	§ 33 Aussenraumgestaltung	19
	§ 34 Materialablagerungen	19

6.2	Umweltschutz	19
	§ 35 Einwirkungen	19
	§ 36 Lärmschutz	20
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	20
	§ 37 Zuständigkeit	20
	§ 38 Gebührenreglement	20
	§ 39 Vollzugsrichtlinien	20
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	20
	§ 40 Aufhebung bisherigen Rechts	20

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

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

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

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

*Verdichtung und
Siedlungserneuerung*

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

§ 4 Sondernutzungsplanung

*Sondernutzungs-
planung*

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

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 5 Masswerte

Masswerte

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	braun	(2)	(9)	(13)	(40)	(4)	(8)	III	§ 6
Wohnzone 2-geschossig	W2a	gelb	2	8	12	25	4	8	II	§ 7
Wohnzone 2-geschossig	W2b	orange	2	8	12	30	4	8	II	§ 8
Wohn- und Gewerbezone	WG2	orange schraffiert	2	9	13	40	4	8	III	§ 9
Gewerbezone	G	violett	(3)	(11)	(14)	(80)	(4)	(8)	III	§ 10
Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OE	grau	x	x	x	x	x	x	II	§ 11

² Die Masswerte in Klammern sind Richtwerte, sie können vom Gemeinderat im Einzelfall geändert werden, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Die mit «x» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

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

§ 6 *Dorfkernzone D*

*Dorfkernzone
D*

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

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen umgebaut und umgenutzt werden. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

³ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung. Fenster dürfen in der Gesamtheit nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge betragen.

⁴ Neubauten haben eine Mindestlänge von 10 m (Traufseite) und 2 Geschosse aufzuweisen. Davon abweichende Regelung können bei Neu- und Ergänzungsbauten, unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks, bewilligt werden.

⁵ 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 Geschosshöhe höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Einzelne Dachfenster (Richtwert 0.7 m² Lichtfläche) sind erlaubt. Dacheinschnitte mit einer maximalen Länge (traufseitig gemessen) von 4 m sind zugelassen.

⁶ Für Aussenantennen und Parabolspiegeln ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen.

⁷ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 7 *Wohnzone W2a*

*Wohnzone
2-geschossig
W2a*

¹ Die Wohnzone W2a dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2a ist für Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie für Reiheneinfamilienhäuser bis maximal 3 Einheiten bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 8 *Wohnzone W2b*

*Wohnzone
2-geschossig
W2b*

¹ Die Wohnzone W2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2b ist für Ein-, Zwei- Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG2

Wohn- und
Gewerbezone
WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 dient dem Wohnen, dem mäßig störenden Gewerbe und der Landwirtschaft.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 10 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

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

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

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

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

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 12 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 13 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 14 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen
 Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag.

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Weiher mit Pufferzone	- hellblau	- Laichgebiet / Brutbiotop - kein Nährstoffeintrag	- kein Schwimmen, Befahren, Einfangen, Aussetzen von Tieren Pufferzone: - keine Düngung und Beweidung, Nutzung als Heuwiese
Tümpel mit Pufferzone	- hellblau / grau	- Laichgebiet / Brutbiotop für Pionierarten - kein Nährstoffeintrag	- kein Schwimmen, Befahren, Einfangen, Aussetzen von Tieren Pufferzone: - keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung - Anlage von Kleinstrukturen

Zone	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Trockener Wegrandstreifen	- grau / braun gepunktet	- Pionierarten, Vernetzungselement	- keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung - Anlage von Kleinstrukturen
Obstgarten mit Fromentalwiese	- gelb mit hellgrüner Baumsignatur (symbolisch)	Obstgarten: - Brut- und Nahrungsbiotop - Trittstein, Vernetzungselement - Artenvielfalt - vielfältiger Übergangsbereich Bau- gebiet-Kulturland Fromentalwiese: - artenreiche Heuwiese	Obstgarten: - abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht (1/3 der Fläche sollte mit Bäumen bestockt sein) Fromentalwiese: - Heu- und Emdschnitt - keine Flüssigdünger - keine Stickstoff-Mineraldünger - Beweidung: nur Herbstweide mit Rindern - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni
Fromentalwiese	- gelb	- artenreiche Heuwiese	- Heu- und Emdschnitt - keine Flüssigdünger - keine Stickstoff-Mineraldünger - Beweidung: nur Herbstweide mit Rindern - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag: frühester Schnitzeitpunkt 15. Juni
Buntbrache	- hellgelb / grün gerastert - Lage: Die drei im Kulturlandplan bezeichneten Buntbrachen sind nicht genau auf die im Plan eingezeichnete Ortslage fixiert. Sie können innerhalb der im Plan gestrichelten Begrenzung periodisch in nordsüdlicher Richtung verschoben werden. Sie haben jedoch immer eine Mindestbreite von 6 m aufzuweisen und immer zwei Wege zu verbinden (Vernetzung).	- mehrjähriger, mit einheimischen Wildkräutern angesäter Streifen - Brut- und Nahrungsbiotop - Trittstein, Vernetzungselement - Artenvielfalt	- Ansaat mit einheimischer Wildkräutermischung - mindestens 6 m breit - keine Dünger und Pflanzenbehandlungsmittel - mindestens zwei Jahre und maximal sechs Jahre am gleichen Standort

Zone	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Uferschutzzone	- nicht dargestellt - Lage: Beidseitiger, 6 m breiter Streifen entlang der Gewässer, gemessen ab der Grenze der Gewässerparzelle, bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand	- Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe samt Ufersäume, Böschungen und Bestockungen	- keine Terrainveränderungen (Aufschüttungen / Abgrabungen) - keine Düngung - periodische Mahd, das Schnittgut ist abzuführen

§ 15 Naturschutzzonen Wald

Naturschutzzonen
 Wald

¹ Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Die Naturschutzzonen Wald werden wie folgt unterteilt:

Zone	Bezeichnung im Kulturlandplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Auenwald	- hellblau wellenförmig schraffiert	- Brut- und Nahrungsbiotop - Artenvielfalt	- waldbauliche Eingriffe sind auf eine standortgerechte Artenzusammensetzung auszurichten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
Altholzinsel	- dunkelgrün eng diagonal schraffiert	- Brut- und Nahrungsbiotop - Artenvielfalt	- langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung (vgl. sep. Verträge resp. Waldbetriebsplan)
Naturwaldgemässe Bestockung	- dunkelgrün weit diagonal schraffiert	- Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16 Landschaftsschutzzone

Landschafts-
schutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach 3.2 dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Regenschutzdächer, Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 17 Naturobjekte

Naturobjekte

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

<i>Naturobjekt</i>	<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>
Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz	<ul style="list-style-type: none"> - hellgrün Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken (ohne Signatur) 	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Artenzusammensetzung verbessern - keine Beweidung - keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	<ul style="list-style-type: none"> - grün vertikal schraffiert 	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig, strukturiert, buchtig und artenvielfältig anlegen und erhalten - keine vorgelagerte Aufforstung - extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern

§ 18 *Kulturobjekte*

Kulturobjekte

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

§ 19 *aufgehoben*

mit Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung vom 25. April 2007 (RR)

§ 20 *aufgehoben*

mit Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung vom 25. April 2007 (RR)

§ 21 *aufgehoben*

mit Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung vom 25. April 2007 (RR)

§ 22 *aufgehoben*

mit Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung vom 25. April 2007 (RR)

4 DEFINITIONEN

4.1 Ausnützung

§ 23 Gewerbe

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 Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 24 Benützung von Privateigentum

*Benützung
von Privateigentum*

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

² Sofern es das öffentliche Interesse erfordert, dürfen

- Strassentafeln, Verkehrssignale, Verbots- und Hinweistafeln, Lampen, Hydranten, Schieber, Schiebertafeln, Vermessungszeichen und dgl. auf Privatgrundstücke und
- öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und dgl. an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 25 Allgemeine Anforderungen

*Allgemeine
Anforderungen*

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

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

§ 26 *Energiesparmassnahmen*

Energiesparmassnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

5.3 **Wohnhygiene**

§ 27 *Ausrichtung der Wohnungen*

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

§ 28 *Raummasse, Nebenräume, Balkone*

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume, Balkone

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

- Wohn-, Schlaf und Arbeitsräume
 - Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
Bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
 - Fensterfläche: mind. 1/10 der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
 - Abstellraum: pro Wohnung mind. 4m²
 - Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²,
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

² In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 29 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht erfüllt.

5.4 Ausstattung

§ 30 Velos, Kinderwagen

Velos, Kinderwagen

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

§ 31 Spielplätze

Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 32 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen,
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 33 Aussenraumgestaltung

Aussenraumgestaltung

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 dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

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

§ 34 Materialablagerungen

Materialablagerungen

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

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

6.2 Umweltschutz

§ 35 Einwirkungen

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 36 Lärmschutz

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, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 37 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

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

§ 38 Gebührenreglement

Gebührenreglement

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

§ 39 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 40 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 15. Juni 1989 aufgehoben.

² Diese Teiländerung ersetzt die §§ 12 bis 22 und 40 der Bau- und Nutzungsordnung vom 27. Februar 2002 (RR).