**Gemeinde Teufenthal**

# Bau- und Nutzungsordnung

**gemäss § 15 BauG**

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26.11.1999

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

B. Säuberli E. Krack

---

Genehmigt am 15.03.2000

# Inhaltsverzeichnis


**1 Geltungsbereich ..... 1**

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel ..... 1

1.2 Übergeordnetes Recht ..... 1

**2 Raumplanung ..... 2**

2.1 Planungsgrundsätze ..... 2

2.2 Sondernutzungsplanungspflicht ..... 2

2.3 Weitere Planungsinstrumente ..... 2

**3 Zonenvorschriften ..... 3**

3.1 Bauzonen ..... 3

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle ..... 3

3.1.2 Dorfzone ..... 4

3.1.3 Spezialbauzone Dorfkern ..... 5

3.1.4 Wohnzonen ..... 5

3.1.5 Wohn- und Gewerbezone ..... 5

3.1.6 Industriezone ..... 6

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ..... 6

3.2 Landwirtschaftszonen ..... 6

3.2.1 Landwirtschaftszone ..... 6

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone ..... 7

3.3 Schutzzonen ..... 7

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland ..... 7

3.3.2 Uferschutzzone ..... 8

3.4 Überlagerte Schutzzonen ..... 8

3.4.1 Landschaftsschutzzone ..... 8

3.5 Schutzobjekte ..... 8

3.5.1 Naturobjekte ..... 8

3.5.2 Geschützte Gebäude ..... 10

3.5.3 Weitere Kulturobjekte ..... 10

**4 Definitionen ..... 10**

4.1 Abstände ..... 10

4.1.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände ..... 10

4.1.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten ..... 11

4.1.3 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken ..... 10
4.1.4 Strassenabstand ..... 11
4.2 Arealüberbauung ..... 11
4.3 Gewerbe ..... 12
4.4 Geschosse ..... 12
4.4.1 Untergeschoss ..... 12
**5 Bauvorschriften ..... 13**
5.1 Erschliessung ..... 13
5.1.1 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum ..... 13
5.2 Technische Bauvorschriften ..... 13
5.2.1 Allgemeine Anforderungen ..... 13
5.2.2 Energiesparmassnahmen ..... 13
5.3 Wohnhygiene ..... 14
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen ..... 14
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume ..... 14
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen ..... 15
5.4 Ausstattung ..... 15
5.4.1 Abstellplätze ..... 15
5.4.2 Velos, Kinderwagen ..... 15
5.4.3 Spielplätze ..... 15
**6 Schutzvorschriften ..... 16**
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz ..... 16
6.1.1 Allgemeine Anforderungen ..... 16
6.1.2 Aussenraumgestaltung ..... 16
6.1.3 Denkmalschutz ..... 17
6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung ..... 17
6.2 Umweltschutz ..... 17
6.2.1 Einwirkungen ..... 17
**7 Vollzug und Verfahren ..... 18**
7.1 Zuständigkeit ..... 18
7.2 Gebühren ..... 18
7.3 Vollzugsrichtlinien ..... 18
**8 Schluss- und Übergangsbestimmungen ..... 18**
**Anhang**
**Stichwortverzeichnis**

# Bau- und Nutzungsordnung

## 1 Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

*Inhalt, 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.

### 1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

*Eidgenössisches und kantonales. Recht*

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

*Handbuch BNR*

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

# 2 Raumplanung

## 2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

*Siedlungsentwicklung*

Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 5, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

## 2.2 Sondernutzungsplanungspflicht

§ 4

*Sondernutzungsplanung*

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

## 2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

*Erschliessungsprogramm*

[1]Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Bei dessen Erstellung berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde (vergl. auch § 3).

*Weitere Planungsinstrumente*

[2]Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

*Verkehrsrichtplan*

[3]Der Verkehrsrichtplan ist u.a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartiererschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).

# 3 Zonenvorschriften

## 3.1 Bauzonen

### 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

**§ 6**

*Bauzonen*

[1]Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen | | Vollge-schosse | Ausnut-zung | Gebäude-höhe | Firsthöhe | Grenzabstand klein | Grenzabstand gross | Empfind-lichkeits-stufe | Zonenvor-schriften |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dorfzone | DZ braun | 2 x | 0.60 x | 7.50 m x | 12.00 m x | 4.00 m x | - | III | § 7 |
| Spezial-bauzone Dorfkern | SD rot | 3 x | 0.80 x | 10.00 m x | 15.00 m x | 6.00 m x | - | III | § 8 |
| Wohnzone Hubelmatt | MF rotbraun | 4<br>3 [1]) | 0.80 | 13.00 m<br>10.00 m [1]) | 17.00 m<br>14.00 m [1]) | 6.00 m | 10.00 m | II | § 9 |
| Wohnzone 2 | W2 orange | 2 | 0.45 | 7.50 m | 10.00 m | 4.00 m | 6.00 m | II | § 9 |
| Wohnzone 1 | W1 gelb | 2 | 0.35 | 7.50 m | 10.00 m | 4.00 m | 6.00 m | II | § 9 |
| Wohnzone 1 Hansi-hübel | W1H gelb | Überbauung gemäss Gestaltungsplan | | | | | | II | § 9 |
| Wohn- u. Gewerbe-zone 2 | WG2 orange schraff. | *2* | *0.50* | 7.50 m | 10.00 m | 4.00 m | 6.00 m | III | § 10 |
| Industrie-zone | I blau | - | - | o | o | o | - | IV | § 11 |
| Zone für öffentl. B + A | Oe grau | o | - | o | o | o | o | II | § 12 |
| Ufer-schutzzo-ne | US grün | - | - | - | - | - | - | II | § 16 |

[1]) Im schraffierten Bereich

[2]Die 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.

[3]In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

[4]Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen DZ, SD und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe bis 4 m aufweisen.

### 3.1.2 Dorfzone

**§ 7**

*Zweck*

[1]Die Dorfzone DZ bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 38 Abs. 1 massgebend.

*Nutzung*

[2]Die Dorfzone ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 27) sowie Landwirtschaft bestimmt.

*Dachgestaltung*

[3]Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen und -neigungen gestattet.

*Umgebung*

[4]Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.

*Volumenschutz*

[5]Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende Bauten unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

*Beratung*

[6]Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

### 3.1.3 Spezialbauzone Dorfkern

**§ 8**

*Nutzung*

Die Spezialbauzone Dorfkern SD ist für Wohnbauten und Bauten für das kulturelle Leben, für soziale, wirtschaftliche Aufgaben und Dienstleistungen im öffentlichen Interesse bestimmt.

### 3.1.4 Wohnzonen

**§ 9**

*Nutzung*

[1]Die Wohnzonen Hubelmatt, W2 und W1 dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.

*Wohnzone Hubelmatt*

[2]Die Wohnzone MF Hubelmatt ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.
Der im Bauzonenplan schraffierte Bereich kann nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes überbaut werden.

*Wohnzone 2*

[3]Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt.

*Wohnzone 1*

[4]Die Wohnzone W1 ist für freistehende Ein- und Doppeleinfamilienhäuser bestimmt. Es dürfen maximal 2 Wohneinheiten zusammengebaut werden (Haupt- und Nebengebäude), eine weitere Reduktion des Grenzabstandes gemäss § 47 Abs. 2 BauG, § 18 Abs. 2 ABauV bzw. § 21 BNO ist nicht gestattet.

*Wohnzone 1 Hansihübel*

[5]Die Wohnzone W1H Hansihübel liegt an einer landschaftlich exponierten Lage. Eine Überbauung ist nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss § 21 BauG gestattet, welcher auf das empfindliche Landschafts- und Ortsbild Rücksicht nimmt.

### 3.1.5 Wohn- und Gewerbezone

**§ 10**

*Nutzung*

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Für Neubauten darf die Wohnnutzung maximal 50 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

### 3.1.6 Industriezone

§ 11

*Nutzung*

[1]Die Industriezone I ist für gewerbliche und industrielle Bauten *sowie für Dienstleistungen* bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

*Umgebung, Materialien*

[2]Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

### 3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 12

*Nutzung*

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

*Baumasse, Abstände*

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

*Einpassung*

[3]Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### 3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 13

*Nutzung*

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

*Weitere Produktionsmethoden*

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

*Ökologischer Ausgleich*

[3]Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 30 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

**§ 14**

*Grundsätze*

[1]Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

*Baumasse, Abstände*

[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.

*Empfindlichkeitsstufe*

[3]In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 3.3 Schutzzonen

### 3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

**§ 15**

*Schutzziel*

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

*Nutzung*

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

[3]Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen sind im Naturschutzreglement festgelegt. Vorbehalten bleiben Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen Kanton und Bewirtschafter.

[4]Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

- NS Katzenhübel
- NS Popolori
- NS Linzental
- NS Weiherrain
- NS Chützihübel
- NS Mühlimatt.

### 3.3.2 Uferschutzzone

**§ 16**

*Zweck*

[1]Die Uferschutzzone dient dem Schutz des Gewässers und der Siedlungsdurchgrünung.

*Nutzung*

[2]Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten.

## 3.4 Überlagerte Schutzzonen

### 3.4.1 Landschaftsschutzzone

**§ 17**

*Schutzziel*

[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.

*Nutzung*

[2]Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1.

*Bauliche Massnahmen*

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

## 3.5 Schutzobjekte

### 3.5.1 Naturobjekte

**§ 18**

*Schutzziel*

[1]Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

*Hecken und Feldgehölze*

[2]Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Eine den Bestand sichernde Pflege ist erlaubt: Sie sind periodisch zurückzuschneiden bzw. zu verjüngen; im gleichen Jahr darf nicht mehr als 1/3 auf den Stock gesetzt werden. Eine Rodung darf nur aus zwingenden Gründen und nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

*Aussichtspunkte*

[3]Die im Nutzungsplan Kulturland aufgeführten Aussichtspunkte sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

*Weiher und Tümpel*

[4]Die im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Weiher und Tümpel sind inkl. ihrer Umgebung zu erhalten. Der Unterhalt hat so zu erfolgen, dass ästhetisch und biologisch keine Beeinträchtigung der Gewässer und ihrer Umgebung entsteht. Das Aussetzen von Fischen ist nicht gestattet. Der Unterhalt ist, soweit erforderlich, von der Gemeinde sicherzustellen; sie kann damit eine ideelle Vereinigung beauftragen.

*Obstgärten*

[5]Die Landschaft wird durch den Bestand mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich mitgeprägt, deren Bestand erhalten bleiben soll. Die Gemeinde unterstützt Massnahmen zur Förderung von Neuanpflanzungen.

*Waldränder*

[6]Abgestufte Waldränder mit dichter Saumvegetation (Kraut- und Gebüschmantel) sind biologisch und landschaftlich wertvoll. Ein abgestufter Waldrand ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Die ökologisch wertvollen und die zur Aufwertung geeigneten Waldränder sind in einer durch den Forstdienst in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu erstellenden Waldrandplanung zu bezeichnen.

*Sonstige Naturobjekte*

[7]Die im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichem bzw. kulturgeschichtlichem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

*Gewässer und Ufer*

[8]Der Unterhalt der Gewässer inkl. ihrer Uferbereiche hat so zu erfolgen, dass bezüglich Landschaftsbild und biologischer Bedeutung keine Beeinträchtigung eintritt. Es dürfen nur natürliche Materialien verwendet werden. Eine Ausdehnung der Uferbestockung ist anzustreben. Der Unterhalt ist, soweit erforderlich, von der Gemeinde sicherzustellen; sie kann damit eine ideelle Vereinigung beauftragen.

### 3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 19

*Erhaltenswerte Gebäude*

[1]Die im Anhang aufgeführten und im Bauzonen- und Kulturlandplan rot eingetragenen erhaltenswerten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem Wert und sollen in ihrem äusserlichen baulichen Charakter erhalten werden. Ein Abbruch ist nur in begründeten Fällen mit Zustimmung des Gemeinderates möglich. Das Baudepartement / Abt. Hochbau - Ortsbildschutz ist beratend beizuziehen.

*Gebäude mit Substanzschutz*

[2]Das im Kulturlandplan violett bezeichnete Gebäude (Mühle) ist von kulturgeschichtlichem und symbolischem Wert und in seiner Substanz geschützt. Es darf nicht abgebrochen werden und ist zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens darf es aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

*Nutzung*

[3]Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

*Beratung*

[4]Der Gemeinderat und die kantonalen Fachstellen gewährleisten eine unentgeltliche fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

### 3.5.3 Weitere Kulturobjekte

§ 20

*Schutzziel*

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

# 4 Definitionen

## 4.1 Abstände

### 4.1.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 21

*Schriftliche Vereinbarung*

[1]Die Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

*Baugesuch*

[2]Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

### 4.1.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

**§ 22**

*Reduktion des Gebäudeabstandes*

Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

### 4.1.3 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

**§ 23**

*Einfriedigungen*

1 Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

2 Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

3 Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

**§ 24**

*Stützmauern*

Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzuversetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen.

### 4.1.4 Strassenabstand

**§ 25**

*Stützmauern*

1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1.80 m zugelassen; sie haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt (siehe Anhang).

*Böschungen*

2 Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

## 4.2 Arealüberbauung

*§ 26*

*Zonenzulässigkeit*

[1]Arealüberbauungen sind in den Zonen DZ und W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnützungsziffer sind wie folgt festgelegt:

| Zone | DZ | W2 |
|---|---|---|
| Minimale NBF (Richtwert) | 4000 m² | 3000 m² |
| Max. AZ | 0.70 | 0.50 |

*Zonencharakter, Geschosszahl*

[2]Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

*Abstellplätze*

[3]Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in der Regel in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.

## 4.3 Gewerbe

**§ 27**

*Nicht störende 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 störende Gewerbe*

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

## 4.4 Geschosse

### 4.4.1 Untergeschoss

**§ 28**

*Abgrabungen*

Abgrabungen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen (§ 15 Abs. 1 ABauV). Bei Fassadenlängen unter 9 m ist für Hauseingänge oder Garageneinfahrten eine Abgrabung von maximal 3 m gestattet.

# 5 Bauvorschriften

## 5.1 Erschliessung

### 5.1.1 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum

**§ 29**

*Strassenbezeichnung*

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

*Benützung von Privateigentum*

[2]Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

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

[4]Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

**§ 30**

*Regeln der Baukunst*

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

*Begutachtung*

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

### 5.2.2 Energiesparmassnahmen

**§ 31**

*Abstände, Ausnützung*

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

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

**§ 32**

*Kriterien*

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

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

**§ 33**

[1]Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

*Raummasse*

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe — mind. 2.30 m auf mind. 1/2 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
  - Kellerräume — mind. 2.20 m

*Fenstergrössen*

- Fensterfläche — mind. 1/8 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

  Dachflächenfenster werden mit 120 % angerechnet

  Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden

*Nebenräume in Mehrfamilienhäusern*

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum
  - pro 1-Zimmer-Wohnung — mind. 8 m², für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

*Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen*

[2]Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

*Balkone*

[3]Die Mindesttiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

*Geländer, Brüstungen, Handläufe*

[4]Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

### 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

**§ 34**

*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 Schutzvorkehren oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

## 5.4 Ausstattung

### 5.4.1 Abstellplätze

**§ 35**

*Anordnung der Parkplätze*

[1]Garagen und Parkierungsanlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

[2]Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

### 5.4.2 Velos, Kinderwagen

**§ 36**

*Abstellräume*

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

*Abstellplätze*

[2]Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

### 5.4.3 Spielplätze

**§ 37**

*Spielplätze*

Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

# 6 Schutzvorschriften

## 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

**§ 38**

*Kriterien*

[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

*Bewilligungsverfahren*

[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 fordern;
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

*Bauten am Rand des Baugebietes*

[3]Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### 6.1.2 Aussenraumgestaltung

**§ 39**

*Grundsätze*

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

*Terrainsicherung*

[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]Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

*Baubewilligung*

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

Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 38 Abs. 3.

*Fertigstellung*

[5]Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

### 6.1.3 Denkmalschutz

**§ 40**

*Bereich Trostburg*

Bauvorhaben im Bereich der Trostburg sind der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen.

### 6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

**§ 41**

*Ruinen, Baulücken*

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

## 6.2 Umweltschutz

### 6.2.1 Einwirkungen

**§ 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.

[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.

*Massnahmen*

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

# 7 Vollzug und Verfahren

## 7.1 Zuständigkeit

**§ 43**

*Kommissionen, Fachleute*

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

## 7.2 Gebühren

**§ 44**

*Gebührenreglement*

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

## 7.3 Vollzugsrichtlinien

**§ 45**

*Naturschutz*

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (Naturschutzreglement).

# 8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

**§ 46**

*Aufhebung bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) der Zonenplan vom 27.11.1981
b) die Bauordnung vom 27.11.1981
c) die Nutzungsordnung vom 19.06.1992

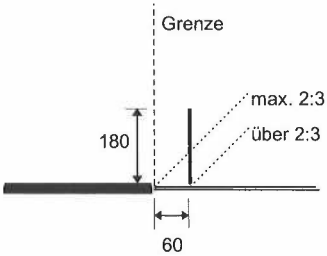
# Anhang

# Anhang Abstände

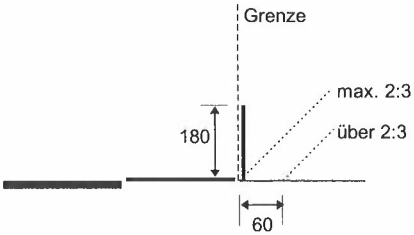
## Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen

**Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen**

Strasse ohne Gehweg

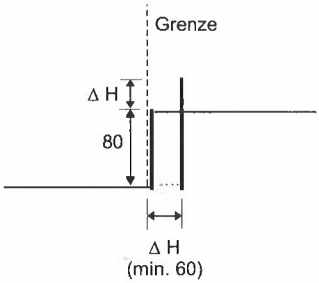



Strasse mit Gehweg

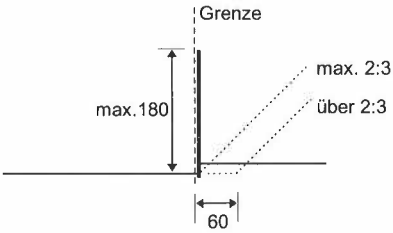



## Abstände zwischen privaten Grundstücken

Stützmauern




Einfriedigungen und Böschungen



# Anhang geschützte Gebäude

## Erhaltenswerte Gebäude

| Objekt | Geb. Nr. | Parz. Nr. | Inventar Nr. |
|---|---|---|---|
| - Haus Eichenberger (Trostburg) | 86 | 125 | 902 |
| - Spycher Schlossgasse | 81 | 49 | 903 |
| - Grazihof | 12 | 300 | - |

## Gebäude mit Substanzschutz

| Objekt | Geb. Nr. | Parz. Nr. | Inventar Nr. |
|---|---|---|---|
| - Mühle | 16 | 320 | 901 |

# Stichwortverzeichnis

**Abkürzungen:**

BNO : Bau- und Nutzungsordnung
BNR : Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht
BauG : Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Kant. Baugesetz)
EG ZGB : Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch


Abgase 18
Abgrabungen 12
**Abstände** 10, I, II
Abstellplätze 15
Abstellraum 14
Abstellräume 15
Ackerbau 6
Anlagen zum ökologischen Ausgleich 6
**Arealüberbauung** 12
  Abstellplätze 12
Arealüberbauungen 2
Ausnutzung 3
Ausnützungsziffer 4, 12, 13
Ausrichtung der Wohnungen 14
Aussenraum 16
Aussenraumgestaltung 16
Aussenwände - Isolation 13
Aussichtspunkte 9
**Ausstattung** 15
Badezimmer 14
Balkone 14
Balkonflächen 14
Baugebührenreglement 18
Baugesuche
  zusätzliche Unterlagen 16
Baukuben 16
Baulücken 17
**Bauvorschriften** 13
Bauvorschriften - technische 13
Bauweise 4
**Bauzonen** 3
Beweidung 7
Bewirtschaftungsvereinbarungen 7
Bezug von Wohnungen 15
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 15
Bienenhäuschen 8
Böschungen 11, 17, I
Böschungsabstand Gemeindestrassen 11
Brunnen 13
Brüstungen 14
Büros 12
Dachflächenfenster 14
Dachform 16
Dachgestaltung - Dorfzone 4
Dachneigung 4, 16
**Definitionen** 10
*Dienstleistungen* 6
Doppeleinfamilienhäuser 5
Dorfzone
  Bestehende Bauten 4
Dorfzone 3, 4
  Abbruch 4
  Dachgestaltung 4
  Fachberatung 4
Düngung 7
Ein- und Zweifamilienhäuser 5
Einfriedigungen
  Entlang Baugebietsgrenze 11
Einfriedigungen 11, 16, I
  ausserhalb Baugebiet 11
Einwirkungen 17
Einzäunungen 8
Empfindlichkeitsstufe 3, 4, 7
Erdgeschosse gewerblich genutzt 4
Erhaltenswerte Gebäude 10
Ersatzaufforstungen 6
Erschliessung 2, 13
Erschliessungsplan 2
Erschliessungsprogramm 2
Erschütterungen 18
Expertisen 18
Fahrnisbauten 8
Farbe 16
Farbmuster 16
Fassadengliederung 16
Fenstergrössen 14
Firsthöhe 3
Firstrichtung 16
Form der Baumasse 16
Fundation 13
Futterbau 6
Garagen 15
Garageneinfahrten 12
Garagenvorplatz 15
Gartenbau 6
Gartenflächen 14
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 11
Gebäudehöhe 3, 7
Gebäudekubus 4
Gebühren 18
Gehweg 11
Geländer 14
Geltungsbereich 1
Gemüsebau 6
Geruch 18
Geschosshöhe 4
Geschosszahl 4
**Geschützte Gebäude** 10
Gestaltungsplan 2, 5
Gewässer und Ufer 9
Gewerbe 12
Gliederung der Baumasse 16
Grenz- und Gebäudeabstand 4
Grenz- und Gebäudeabstand - Ungleichverteilung 10

Grenz- und Gebäudeabstände 13
Grenzabstand 3
Hagelschutznetze 8
Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht 1
Handläufe 14
Handwerks- und Gewerbetriebe 12
Hauseingänge 12
Hecken und Feldgehölze 9
Hydranten 13
Industriezone 3, 6
Inventare 2
Isolation 13
Kabelverteilkasten 13
Kleinbetriebe 12
Kochnischen 14
Kommissionen 18
Konstruktion 13
Kulturobjekte 10
Läden 12
Lampen 13
Landschaftsschutzzone 8
  Bienenhäuschen 8
  Einzäunungen 8
  Fahrnisbauten 8
  Hagelschutznetze 8
  Terrainveränderungen 8
  Weideunterstände 8
Landwirtschaft 4
Landwirtschaftszone 6
  Bauten 7
Lärm 18
Lärmvorbelastung 4
Leitungsmaste 13
Material- und Farbmuster 4, 5, 6
Materialangaben 16
Materialwahl 16
Mauern ausserhalb des Baugebietes 11
Mehrfamilienhäuser 5, 10, 14, 15
Mischzone 5
Modelle 16
Naturobjekte 8, 9
**Naturschutzzonen im Kulturland** 7
Nebenräume 14
Obstbau 6
Obstbäume 9
Ortsbildschutz 16
Parkplätze - Anordnung 15
Personenunterstände 13
Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel 7
Privateigentum - Benützung 13
Prüfung von Gesuchen 18
Rand des Baugebietes 16, 17
Rauch 18
Raummasse 14
Reduktion des Grenzabstandes 5
Richtpläne 2
Ruinen 17
Russ 18
**Schutzobjekte** 8
Schutzzonen 7
Sicherheit 13
Siedlungsentwicklung 2
Sondernutzungsplan 2
Spezialbauzone Dorfkern 3, 5
Spielplätze 15
Staffelung der Baumasse 16
Staub 18
Stellung 16
Strahlen 18
Strassen - Benennung 13
Strassenbezeichnung 13
Strassennumerierung der Bauten 13
Strassenraum 16
Stützmauern 11, 17, I
  Strassenabstand 11
Substanzschutz 10
Terrain- und Umgebungsgestaltung 16
Terraingestaltung 16
Terrainsicherungen 17
Terrainveränderungen 7, 8, 16
Terrassenflächen 14
Tierhaltung 6
Übergang vom Baugebiet zum Kulturland 16
Übergeordnetes Recht 1
Uferschutzzone 3, 8
Umbruch 7
Umgebungsarbeiten 17
Umgebungsplan 4, 5, 6, 7, 16
**Umweltschutz** 17
Untergeschoss 12
Veloabstellplätze 15
**Verfahren** 18
Verfahrenskosten 18
Verkehrs- und Werkleitungstafeln 13
Verkehrsrichtplan 2
Vollgeschosse 3
**Vollzug** 18
Vollzug Naturschutz 18
Vollzugskontrollen 18
Volumenschutz 4
Waldränder 9
Waldrandplanung 9
WC 14
Weideunterstände 8
Weiher und Tümpel 9
Wohn- und Gewerbezone 3, 5
**Wohnhygiene** 14
Wohnzone Hansihübel 3
Wohnzone MF Hubelmatt 3, 5
Wohnzone W1 3, 5
Wohnzone W1 Hansihübel 5
Wohnzone W2 3, 5
Wohnzonen 5
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3, 6
**Zonenübersicht** 3
Zonenvorschriften 3