



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Teiländerung

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 15. November 2002

Der Gemeindeammann:

H. Heuberger



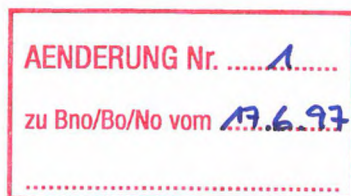
Der Gemeindeschreiber:

F. Wülser

Genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. März 2003

Der Staatsschreiber:



Bau- und Nutzungsordnung

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 4 bestehend

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
Dorfzone	D braun	2	0.60 ¹⁾ 0.80 ²⁾	7.50 m	12.50 m	4.00 m	8.00 m x	III	§ 5
Wohnzone 2	E2 gelb	2	0.40	7.50 m	9.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 6

¹⁾ Ausnutzungsziffer für Neubauten

²⁾ Ausnutzungsziffer für bestehende Bauten

§ 4 neu

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
Dorfzone	D braun	2	-	7.50 m	12.50 m	4.00 m	-	III	§ 5
Wohnzone 2	E2 gelb	2	0.45	7.50 m	9.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 6

3.1.2 Dorfzone

§ 5 bestehend

Dachgestaltung

⁵Dachaufbauten sind in § 38 geregelt, Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen - sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss - senkrecht gemessen - mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.70 m² (Rohlichtmass) sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Fassaden

⁶Zugelassen ist verputztes Mauerwerk und Holz. Es sind nur hochformatige, durch Sprossen oder Kreuzstock unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.

§ 5 neu

Dachgestaltung

⁵Dachaufbauten sind in § 38 geregelt, Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen - sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss - senkrecht gemessen - mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.80 m² (Einbaugrösse) sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Fassaden

⁶In der Regel sind nur hochformatige, durch Sprossen oder Kreuzstock unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 8 bestehend

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.

§ 8a neu

*Landwirtschaftszone
(Landwirtschaftszone 1)*

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 8b neu (ehemaliger § 16)

*Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau
(Landwirtschaftszone 2)*

¹Die Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus / der Tierhaltung bestimmt.

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumaasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau

§ 16 bestehend

Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau

¹Die Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus / der Tierhaltung bestimmt.

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumaasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16 wird neu als § 8b bezeichnet (siehe Kap. 3.2.1)

*Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau
(Landwirtschaftszone 2)*

4 Definitionen

4.2 Abstände

4.2.5 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 22 bestehend*Einfriedigungen*

¹Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1.50 m sein und keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

§ 22 neu*Einfriedigungen*

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

§ 23 bestehend*Stützmauern*

Stützmauern sind auf eine Höhe von 1.50 m zu beschränken; sie dürfen an die Grenze gestellt werden.

§ 23 neu*Stützmauern*

aufgehoben (es gilt § 19 AbauV)

5 Bauvorschriften

5.3 Wohnhygiene

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 32 bestehend

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Fenstergrössen

- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belüftet werden.

Balkone

³Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von min. 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen. Bei min. 60 cm breiten Brüstungen (Pflanztrog und dergl.) kann die Höhe auf min. 70 cm reduziert werden, wobei ein Handlauf auf 1.00 m Höhe anzubringen ist.

Gänge, Treppen

⁴Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).

Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen.

§ 32 neu

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Fenstergrössen

- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet
Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belüftet werden.

Balkone

³Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

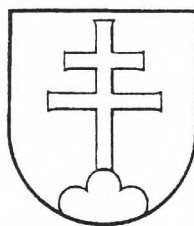
Gänge, Treppen

⁴Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).

Geländer, Brüstungen, Handläufe

⁵Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

Gemeinde Elfingen



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Auflageverfahren

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am **22. Nov. 1996**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinder: **Der Gemeindegemeinder:**

Genehmigt am

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den **17. Juni 1997**

ÄNDERUNG Nr.**1**.....

vom **26.3.03**.....

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

B

PORTA+PARTNER

Brugg, im Juni 1996

R. Gipser
Dipl. Ing. HTL / Planer BSP

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

*Inhalt, Geltungsbe-
reich*

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.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

*Übergeordnetes
Recht*

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

Handbuch BNR

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

2 Raumplanung

2.1 Weitere Planungsinstrumente

§ 3

*Weitere Planungsin-
strumente*

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

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
Dorfzone	D braun	2	0.60 ¹⁾ 0.80 ²⁾	7.50 m	12.50 m	4.00 m	8.00 m x	III	§ 5
Wohnzone 2	E2 gelb	2	0.40	7.50 m	9.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 6
Zone für öffentl. B + A	Oe grau	o	-	o	o	o	o	II	§ 7

¹⁾ Ausnutzungsziffer für Neubauten

²⁾ Ausnutzungsziffer für bestehende Bauten

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.

³Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Dorfzone D dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3.1.2 Dorfzone

§ 5

Dorfzone

¹Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung des typischen Charakters des Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 37 Abs.1 massgebend.

²Die Dorfzone ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 25) sowie Landwirtschaft bestimmt.

Baukubus

³Der Kubus hat sich in Stellung, Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen.

- Dachgestaltung* ⁴Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Steildachformen und -neigungen gestattet. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, im übrigen gilt § 38.
- ⁵Dachaufbauten sind in § 38 geregelt, Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen - sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss - senkrecht gemessen - mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.70 m² (Rohlichtmass) sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.
- Fassaden* ⁶Zugelassen ist verputztes Mauerwerk und Holz. Es sind nur hochformatige, durch Sprossen oder Kreuzstock unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- Umgebung* ⁷Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.
- Abweichungen* ⁸Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.
- Bestehende Bauten* ⁹Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorftypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhen, 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.
- ¹⁰Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts bewilligungspflichtig.

¹¹Der 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 Wohnzone

§ 6

Wohnzone

¹Die Wohnzone E2 ist für Ein- bis Vierfamilienhäuser bestimmt.

²Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 45° betragen, ausgenommen Klein- und Anbauten.

3.1.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 7

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen*

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe 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 Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

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

§ 8

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.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 9

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.

²Für 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.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 10

*Naturschutzzonen
Kulturland*

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

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

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 46 festgelegt, vorbehalten die privatrechtlichen Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter.

³Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese - Schemel Ost, Mitte, West - Rüti Ost, West - Steinhübel Ost, Mitte, West - Grindelbach Ost, West - Geissalden - Steinhübel Ost, West - Niedermatt - Kript - Langacher	gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung

3.3.2 Naturschutzzone Wald

§ 11

Naturschutzzone Wald

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

²Soweit 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.

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 46 festgelegt.

³Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Besondere Waldgebiete W	naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
Föhrenwälder WF	orchideenreicher Föhrenwald	- periodische Mahd offener Teilflächen - bereichernde Strukturen und Totholz belassen
Reservat WR	Naturwaldreservat	- Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestandes
Naturschutzzone (olivgrün)	Erhalt des Waldweihers Grindelbach und seiner Umgebung	- Keine Veränderungen ausser dem erforderlichen Unterhalt

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 12

Landschaftsschutzzone

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 und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 8 Abs. 1.

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

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 13

Naturobjekte

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

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Feldgehölze, Hecken	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Waldrand	generell	- Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - vorgelagerten Aufforstungen sind abgestuft anzulegen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Hochstammobstbestand (Obstgärten)	schraffierte Fläche (Info-Inhalt)	- Erhalt der Landschaft mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen	- abgehende Bäume sollten wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzt werden - Neupflanzungen erwünscht - die Gemeinde unterstützt Ersatz- und Neupflanzungen
Uferschutzzone	- Bauzonenplan: hellgrüne Fläche - Kulturlandplan: Punktsignatur blau Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungskante	- Nährstoffeinschwämmung in Gewässer/Schutzzone/Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Einzelbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 14

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonenplan rot umrandeten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Bei baulichen Veränderungen ist das Baudepartement / Abt. Hochbau - Ortsbildschutz beratend beizuziehen.

²Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5.3 Weitere Kulturobjekte

§ 15

Kulturobjekte

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

²Die im Kulturlandplan bezeichneten Feldbrunnen sind in ihrem Bestand zu erhalten.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau

§ 16

Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau

¹Die Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus / der Tierhaltung bestimmt.

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 17

Zwischenklimazonen Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (z.B. Wintergärten) kann die Ausnützungsziffer um 10 % pro Wohneinheit erhöht werden.

4.2 Abstände

4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 18

Abstand gegenüber dem Kulturland Am Rand des Baugebietes können Hochbauten -ausgenommen im Waldabstandsbereich- an die Bauzonengrenze gestellt werden.

4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 19

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

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 20

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 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.

4.2.4 Strassenabstand

§ 21

- Stützmauern* ¹Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.50 m haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen.
- Böschungen* ²Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

4.2.5 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 22

- Einfriedigungen* ¹Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1.50 m sein und keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.
- ²Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.
- ³Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.
- ⁴Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, nicht jedoch zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

§ 23

- Stützmauern* Stützmauern sind auf eine Höhe von 1.50 m zu beschränken; sie dürfen an die Grenze gestellt werden.

4.3 Arealüberbauung

§ 24

- Zonenzulässigkeit* ¹Arealüberbauungen sind nur in der Zone E2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) beträgt 2000 m² und die maximale Ausnutzungsziffer 0.45.
- ²Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.
- ³Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Der Gemeinderat kann auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.

4.4 Gewerbe

§ 25

Gewerbe

¹Als 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.

²Als 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 nicht als mässig störend.

4.5 Geschosse

4.5.1 Untergeschoss

§ 26

Untergeschoss

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 Erschliessungsanlagen

§ 27

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten dürfen auf einer Länge von 4.00 m, gemessen vom Strassen- bzw. Gehwegrand höchstens 5 % und im übrigen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

5.1.2 Benützung von Privateigentum

§ 28

Benützung von Privateigentum

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

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 29

Allgemeine Anforderungen

¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, 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.

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 30

Energiesparmassnahmen

¹Der 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.

²Aussenwände 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

§ 31

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.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 32

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe mind. 2.30 m auf mind. 50 % der Fläche
- Raumgrösse mind. 10 m²

Fenstergrössen

- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belüftet werden.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

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

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

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

Balkone

³Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von min. 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen. Bei min. 60 cm breiten Brüstungen (Pflanztrog und dergl.) kann die Höhe auf min. 70 cm reduziert werden, wobei ein Handlauf auf 1.00 m Höhe anzubringen ist.

Gänge, Treppen ⁴Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).
Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 33

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

5.4.1 Abstellplätze

§ 34

Anordnung der Parkplätze ¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

²Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 35

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

5.4.3 Spielplätze

§ 36

Spielplätze Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen (Arealüberbauung 15 %), jedoch mindestens 100 m² pro Spielplatz.

6 Schutzvorschriften

6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 37

Ortsbildschutz

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, Einfriedungen

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 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
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

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

6.1.2 Dachgestaltung

§ 38

Dachgestaltung

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

²Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten und -einschnitte auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.

In der Dorfzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 5 Abs. 4 und 5.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 39

Aussenraumgestaltung

¹Das 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.

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 in der Regel zu bepflanzen.

³Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbauethoden anzuwenden.

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

Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 37 Abs. 3.

Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 40

Ruinen, Baulücken

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

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 41

Im Bereich von Böschungen, Weg- und Wiesenrändern, Hecken u. dergl. ist die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie das Abbrennen nicht gestattet.

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

§ 42

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.

6.3.2 Lärmschutz

§ 43

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

7.1 Zuständigkeit

§ 44

Zuständigkeit

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

§ 45

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

§ 46

Vollzugsrichtlinien Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

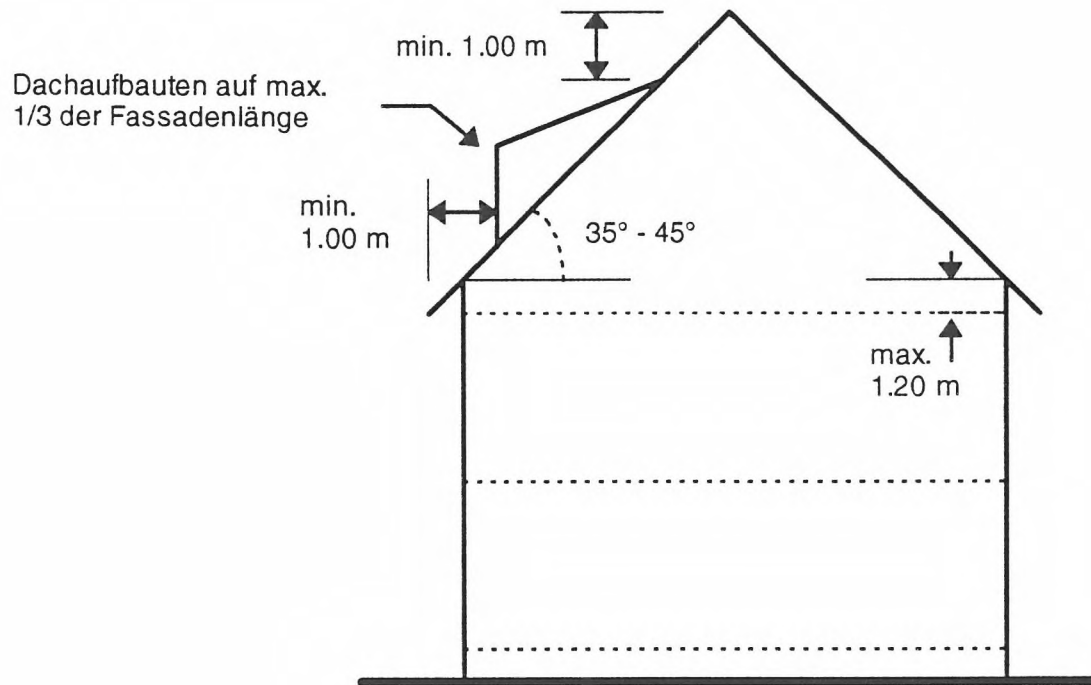
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 47

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom aufgehoben.

Anhang

Anhang Dorfzone



Stichwortverzeichnis

- Abgase 18
- Abstand gegenüber dem Kulturland 10
- Abstände 10
- Abstellplätze 15
- Anlagen zum ökologischen Ausgleich 4
- Arealüberbauung 11
- Ausnutzung 2
- Ausnützungsziffer 10
- Ausrichtung der Wohnungen 14
- Aussenraumgestaltung 17
- Aussenwände - Isolation 13
- Aussichtspunkt 8
- Ausstattung 15

- Balkonbrüstungen 14
- Balkone 14
- Baulücken 17
- Bauvorschriften 12
- Bauvorschriften - technische 13
- Bauweise 2
- Bauzonen 2
- Bewirtschaftungsmassnahmen - privatrechtlich 5
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 15
- Böschungen 11
- Brunnen 13

- Dachaufbauten 17
- Dacheinschnitte 17
- Dachgestaltung 16
- Definitionen 10
- Dorfzone 2; 15; 1
 - Bestehende Bauten* 3
 - Dachaufbauten 3
 - Dacheinschnitte 3
 - Dachgestaltung 3
 - Dachvorsprünge 3
 - Fassadenveränderungen 3

- Ein- und Ausfahrten 12
- Einfriedigungen 11
- Einwirkungen 18
- Einzelbäume 8
- Empfindlichkeitsstufe 2; 9; 18
- Energiesparmassnahmen 13
- Ersatzaufforstungen 4
- Erschliessung 12
- Erschliessungsanlagen 12
- Erschütterungen 18
- Expertisen 19

- Feldbrunnen 9
- Fenstergrössen 14

- Feuerungsanlagen 13
- Firsthöhe 2
- Foundation 13

- Gänge 15
- Garagenvorplatz 15
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 10
- Gebäudehöhe 2
- Gebühren 19
- Geltungsbereich 1
- Geruch 18
- Geschosse 12
- Geschosshöhe* 2
- Geschützte Gebäude 9
- Gewerbe 12
- Grenzabstand 2

- Hecken 8
- Heizung 13
- Hochstammobstbestand 8
- Hydranten 13

- Inventare 1
- Isolation 13

- Kabelverteilkasten 13
- Keller 14
- Kinderwagen 15
- Kommissionen 18
- Konstruktion 13
- Kulturobjekte 9

- Lampen 13
- Landschaftsschutzzone 7
- Landwirtschaftszone 4
 - Bauten 5
- Lärm 18
- Lärmschutz 18
- Lärmvorbelastung 18
- Leitungsmaste 13

- Magerwiese 6
- Mehrfamilienhäuser 14; 15

- Naturobjekte 7
- Naturschutzzone Wald 6
- Naturschutzzonen im Kulturland 5
- Nebenräume 14

- Ortsbild- und Denkmalschutz 16

- Parkplätze - Anordnung 15
- Personenunterstände 13
- Privateigentum - Benützung 13

Rauch 18
Raummasse 14
Richtlinien zum Naturschutz 5; 6
Richtpläne 1
Ruinen 17
Russ 18

Schutzobjekte 7
Schutzzonen 5
Sicherheit 13
Spezialzonen gemäss Art.18 RPG 9
Spielplätze 15
Staub 18
Strahlen 18
Strassen - Benennung 13
Strassenabstand 11
Strassennumerierung der Bauten 13
Stützmauern 11
Substanzschutz 9

Terraingestaltung 17
Terrainsicherungen 17
Terrainveränderungen 17
Treppen 15
Treppengeländer 15

Übergeordnetes Recht 1

Uferschutzstreifen 8
Umgebungsarbeiten 17
Umgebungsplan 3; 16
Umweltschutz 18
Untergeschoss 12

Velos 15
Verfahren 18
Verfahrenskosten 19
Verkehrs- und Werkleitungstafeln 13
Vollgeschosse 2
Vollzug 18
Vollzug Naturschutz 19
Vollzugskontrollen 18

Waldrand 8
Waldwirtschaftsplan 6
Wintergärten 10
Wohnhygiene 14
Wohnzone 2; 4

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 2; 4
Zonenübersicht 2
Zonenvorschriften 2
Zuständigkeit 18
Zwischenklimazonen 10

Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich	1
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel.....	1
1.2 Übergeordnetes Recht.....	1
2 Raumplanung.....	1
2.1 Weitere Planungsinstrumente	1
3 Zonenvorschriften	2
3.1 Bauzonen.....	2
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle.....	2
3.1.2 Dorfzone	2
3.1.3 Wohnzone.....	4
3.1.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	4
3.2 Landwirtschaftszonen	4
3.2.1 Landwirtschaftszone	4
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	5
3.3 Schutzzonen	5
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	5
3.3.2 Naturschutzzone Wald.....	6
3.4 Überlagerte Schutzzonen	7
3.4.1 Landschaftsschutzzone	7
3.5 Schutzobjekte	7
3.5.1 Naturobjekte.....	7
3.5.2 Geschützte Gebäude	9
3.5.3 Weitere Kulturobjekte.....	9
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	9
3.6.1 Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau	9

4 Definitionen.....	10
4.1 Ausnützung	10
4.1.1 Ausnützungsziffer	10
4.2 Abstände.....	10
4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland.....	10
4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände	10
4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	10
4.2.4 Strassenabstand	11
4.2.5 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken	11
4.3 Arealüberbauung	11
4.4 Gewerbe	12
4.5 Geschosse	12
4.5.1 Untergeschoss	12
5 Bauvorschriften	12
5.1 Erschliessung	12
5.1.1 Erschliessungsanlagen	12
5.1.2 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 Dachgestaltung	16
6.1.3 Aussenraumgestaltung	17
6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung	17
6.2 Natur- und Landschaftsschutz	17
6.3 Umweltschutz.....	18
6.3.1 Einwirkungen.....	18
6.3.2 Lärmschutz.....	18

7 Vollzug und Verfahren	18
7.1 Zuständigkeit	18
7.2 Gebühren.....	19
7.3 Vollzugsrichtlinien.....	19
8 Schluss- und Übergangsbestimmung.....	19
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts.....	19

Anhang

Stichwortverzeichnis