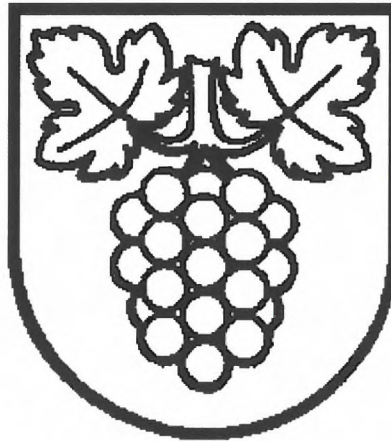




GEMEINDE THALHEIM



Bau- und Nutzungsordnung

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Einwohnergemeindeversammlung vom 19. August 2005 beschlossen worden.

Im Namen der Einwohnergemeindeversammlung:

Der Gemeindeammann:
Theodor Wernli

Der Gemeindegemeinschreiber:
Rolf Wernli

Genehmigung durch den Grossen Rat

Genehmigt am: Aarau, den *13. November 2007*

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Ratssekretär

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 (D).....	4
3.1.3	Wohnzone 2 (W2).....	5
3.1.4	Wohnzone 1 Gländ (W1G)	5
3.1.5	Gewerbezone (G)	6
3.1.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe).....	6
3.1.7	Grünzone (Gr).....	6
3.2	Landwirtschaftszonen.....	7
3.2.1	Landwirtschaftszone (LWZ)	7
3.2.2	Bauten in der Landwirtschaftszone	7
3.3	Schutzzonen.....	8
3.3.1	Naturschutzzone im Kulturland	8
3.3.2	Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen.....	9
3.3.3	Naturschutzzone im Wald	9
3.3.4	Besondere Waldstandorte	10
3.4	Überlagerte Schutzzonen.....	11
3.4.1	Ortsbildschutzperimeter	11
3.4.2	Landschaftsschutzzone	11
3.5	Schutzobjekte.....	12
3.5.1	Naturobjekte	12
3.5.2	Geschützte Objekte	14
4	Definitionen.....	15
4.1	Ausnützung	15
4.1.1	Weitere Nutzungsziffern	15
4.2	Abstände	15

4.2.1	Abstand gegenüber dem Kulturland.....	15
4.2.2	Änderung der Grenzabstände.....	16
4.2.3	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	16
4.2.4	Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken.....	16
4.2.5	Strassenabstand.....	16
4.3	Arealüberbauung.....	17
4.4	Gewerbe.....	17
4.5	Geschosse.....	18
4.5.1	Untergeschoss.....	18
5	Bauvorschriften.....	19
5.1	Erschliessung.....	19
5.1.1	Spezielle Erschliessungsvorschriften.....	19
5.1.2	Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum.....	19
5.2	Technische Bauvorschriften.....	19
5.2.1	Allgemeine Anforderungen.....	19
5.2.2	Energiesparmassnahmen.....	20
5.3	Wohnhygiene.....	20
5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen.....	20
5.3.2	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....	20
5.3.3	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	21
5.4	Ausstattung.....	21
5.4.1	Abstellplätze.....	21
5.4.2	Velos, Kinderwagen.....	22
5.4.3	Spielplätze.....	22
6	Schutzvorschriften.....	23
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz.....	23
6.1.1	Allgemeine Anforderungen.....	23
6.1.2	Dachgestaltung.....	24
6.1.3	Aussenraumgestaltung.....	24
6.1.4	Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung.....	24
6.2	Umweltschutz.....	25
6.2.1	Einwirkungen.....	25
7	Vollzug und Verfahren.....	26
7.1	Zuständigkeit.....	26
7.2	Gebühren.....	26
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	26

Anhang

Skizze Dorfzone

Skizze Abstände

Skizze Terrassierte Bauten

Verzeichnis der Denkmalschutzobjekte und Substanzschutzobjekte

Stichwortverzeichnis

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Inhalt, Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- 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

Eidgenössisches und kantonales Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

Handbuch BNR

²Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale 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.

2.2 Sondernutzungsplanungspflicht

§ 4

Sondernutzungsplanung

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

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Erschliessungsprogramm

¹Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Er berücksichtigt dabei das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde.

Weitere Planungsinstrumente

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

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 6

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Grünflä- chenzif- fer	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe gemäss LSV	Zonen- vor- schrif- ten
Dorfzone	D braun	2 x	0.50 ^x	-	7.50 m ^x	12.50 m ^x	4.00 m ^x	-	III	§ 7
Wohn- zone 2*	W2 orange	2	0.30	-	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 8
Wohn- zone 1 Gländ	W1G gelb	1	0.30	-	4.5 m	8 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Gewerbe- zone	G violett	-	-	0.10	-	9 m	4.00 m	-	III	§ 10
Zone für öff. Bauten u. Anlagen	Oe grau	o	-	-	o	o	o	o	II	§ 11
Grünzone	Gr grün	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 12

*mit "o" bezeichnete
Masse*

²Die mit "o" bezeichneten Werte und Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

*Mit "x" bezeichnete
Masse*

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

*Bezeichnung "***"*

Innerhalb des Perimeters der Sondernutzungsplanungspflicht Häuptli-Geissacher gelten auch die Vorschriften des Überbauungsplanes Häuptli-Geissacher und dessen Spezialbauvorschriften.

Bauweise

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

3.1.2 Dorfzone (D)

§ 7

<i>Nutzung</i>	¹ Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 2) sowie Landwirtschaft.
<i>Zweck</i>	² Die Dorfzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 43 Abs. 1 massgebend.
<i>Baukubus</i>	³ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.
<i>Dachgestaltung</i>	⁴ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 50° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen gestattet. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken, ausgenommen landwirtschaftliche Oekonomiegebäude. Im übrigen gilt § 44. ⁵ Dachdurchbrüche auf der ersten Dachebene sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Dacheinschnitte sind nur in schleppgaubenähnlicher Ausführung erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen - sind um mindestens 1 m vom Traufabschluss bzw. 1.50 m von der Giebelfassade zurückzusetzen. Ihr oberer Ansatz muss - senkrecht gemessen - mindestens 0.50 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.50 m, gemessen von Dachoberfläche zu Dachoberfläche (bei Giebellukarnen an der Seitenfassade gemessen), nicht übersteigen (vergl. Anhang). Dachflächenfenster sind, vorbehältlich § 16 Abs. 1 ABauV, bis max. 1.1 m ² (Einbaugrösse) gestattet. Sie sind hochformatig anzuordnen. Bestehen die Dacheinschnitte eines Geschosses ausschliesslich aus Dachflächenfenstern, dürfen sie insgesamt 1/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
<i>Fassaden</i>	⁶ In der Regel ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Die Längsfassade von Hauptgebäuden ist z. B. durch Wechseln des Materials und/oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u.ä.) zu gliedern. Es sind nur hochformatige Fenster gestattet. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.
<i>Umgebung</i>	⁷ Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Der Gemeinderat kann einen Umgebungsplan verlangen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.

<i>Abweichungen</i>	⁸ Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs. 1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.
<i>Antennen</i>	⁹ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig.
<i>Beratung</i>	¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

3.1.3 Wohnzone 2 (W2)

§ 8

<i>Nutzung</i>	¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 1) ist zugelassen. ² Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten und Reihenhäuser sind nur im Rahmen von Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen erlaubt.
<i>Eingliederung</i>	³ Die Bauten müssen sich einwandfrei in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen.
<i>Stützmauern</i>	⁴ Massive Stützmauern dürfen die Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Bei schwierigen Verhältnissen gilt § 19 Abs. 2 ABauV.

3.1.4 Wohnzone 1 Gländ (W1G)

§ 9

<i>Nutzung</i>	¹ Die Wohnzone W1G dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 1) ist zugelassen. ² Die W1G ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.
<i>Dachgestaltung</i>	³ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Satteldächer zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Firstrichtung ist entsprechend der längeren Gebäudeseite anzuordnen.
<i>Orientierung der Bauten</i>	⁴ Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen.

- Abgrabung bei Garagen* ⁵Für Garagen und Eingangstüren kann die Abgrabung des Untergeschosses bis zu 1/2 der Fassadenlänge betragen.
- Stützmauern* ⁶Massive Stützmauern dürfen die Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Bei schwierigen Verhältnissen gilt § 19 Abs. 2 ABauV.

3.1.5 Gewerbezone (G)

§ 10

- Nutzung* ¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 2) sowie für Dienstleistungen bestimmt.
- ²Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- Umgebung, Materialien* ³Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- ⁴Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.
- Grünanlagen* ⁵Der Übergang zu anderen Zonen, zur Strasse und zur offenen Landschaft ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Dabei ist insbesondere dem Ortseingang Beachtung zu schenken.

3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)

§ 11

- Nutzung* ¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- Baumasse, Abstände* ²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

3.1.7 Grünzone (Gr)

§ 12

- Zweck* ¹Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und Erholung. Sie bildet einen ökologischen Korridor entlang des Talbaches und ermöglicht die rechtliche Sicherung der Erschliessung des Baugebietes.
- Nutzung* ²Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Grünzone notwendige Kleinbauten sind zugelassen. Der Gewässerabstand ist einzuhalten.

Ausnützung ³Die Flächen in der Grünzone entlang dem Talbach können zur Nettobaufläche angerechnet werden.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone (LWZ)

§ 13

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

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

Ökologischer Ausgleich ³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 14

Grundsätze ¹Für 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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Baumasse, Abstände 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.

Empfindlichkeitsstufe ³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland

§ 15

<i>Schutzziel</i>	¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
<i>Nutzung</i>	<p>²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung nicht gestattet.</p> <p>³In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.</p> <p>⁴Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.</p>
<i>Ausnahmen</i>	<p>⁵Naturschutzzonen dürfen betreten werden</p> <p>a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten</p> <p>b) für die Überwachung</p> <p>c) für wissenschaftliche Untersuchungen</p> <p>d) für geführte Exkursionen</p> <p>e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag</p> <p>Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.</p> <p>⁶Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und 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.</p> <p>⁷Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:</p>

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Schliterich Lähe Schafmättli- Hard	ocker	Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Heuwiese und des Lebensraumes für Reptilien	Keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli

3.3.2 Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen

§ 16

<i>Schutzziel</i>	¹ Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.
<i>Nutzung</i>	² Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni, auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen. ³ Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

3.3.3 Naturschutzzone im Wald

§ 17

<i>Schutzziel</i>	¹ Die Naturschutzzone im Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
<i>Nutzung</i>	² Wenn 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. ³ Es wird folgende Naturschutzzone im Wald ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hard (H)	naturwaldgemässe Bestockung, Totholzbereiche, Altholzbestände, gute Besonnung in süd-exponierten Lagen, Verzahnung mit angrenzender Magerwiese, Erhaltung und Förderung des Lebensraumes gefährdeter Tierarten, insbesondere der Reptilien	<ul style="list-style-type: none"> - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Verwaldung der südexponierten Blockschutthalde stoppen, offene Flächen fördern - Regelmässige Pflege seltener Pflanzenstandorte (Schnittgut wegführen) - Pflege von Waldrand und angrenzenden Magerwiesen

3.3.4 Besondere Waldstandorte

§ 18

Schutzziel

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

Nutzung

²Wenn 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.

³Folgende besondere Waldstandorte werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Altholzinsel Sunneberg Gisliflüh	(A) Altholzinsel; unbeeinflusster Alterungs- und Zerfallsprozess im bezeichneten Gebiet	- Verzicht auf jegliche Holznutzung und Pflegeeingriffe
Hard	(H) naturwaldgemässe Bestockung, Totholzbereiche, Altholzbestände, gute Besonnung in südexponierten Lagen, Verzahnung mit angrenzender Magerwiese	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - Begründung von Beständen mit standortfremden Baumarten ist nicht zugelassen - Verwaldung der südexponierten Blockschutthalde stoppen - Regelmässige Pflege seltener Pflanzenstandorte (Schnittgut wegführen) - Pflege von Waldrand und angrenzenden Magerwiesen
Egg Schiineflue Buessge Unterbuech Chläb Chillholz Chilerai	(N) naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
Schenkenberg Schlitterich	(S) Altholzbestand, Eichenwald	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Pflege von Waldrand (stufig) und angrenzenden Magerwiesen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Ortsbildschutzperimeter

§ 19

<i>Schutzziel</i>	¹ Der bezeichnete Perimeter umfasst die für das Ortsbild besonders wertvollen Ortsteile, die in ihrem Charakter oder Bestand erhalten werden sollen.
<i>Objektschutz</i>	² Es gelten zusätzlich zu den Zonenbestimmungen für alle bestehenden Bauten die Bestimmungen des Volumenschutzes (§ 22 Abs. 3). Zudem kann der Gemeinderat zur Erfüllung des Erhaltungszieles einen Gestaltungsplan erlassen. ³ Es gelten zusätzlich zu den Zonenbestimmungen für die im Anhang bezeichneten Objekte erhöhte Anforderungen für einen Abbruch gemäss § 22 Abs. 2.

3.4.2 Landschaftsschutzzone

§ 20

<i>Schutzziel</i>	¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.
<i>Areale um die landwirtschaftlichen Siedlungen</i>	² Von der Landschaftsschutzzone ausgenommen sind die Areale um die bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen. Diese sind im Zonenplan mittels kreisförmiger Markierung angedeutet. Die effektive Fläche der Hofareale richtet sich nach den betrieblichen Bedürfnissen.
<i>Nutzung</i>	³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 13. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

<i>Bauliche Massnahmen</i>	<p>⁴Bauten, Anlagen und Installationen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinere Terrainveränderungen • Bienenhäuschen • Weide- und Feldunterstände • Fahrnisbauten • betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (wie Hagelschutznetze) • Reservoirs, Pumpwerke und ähnliche Installationen • Installationen der lokalen Versorgung mit Elektrizität, Telefon und Kabelfernsehen (wie Transformatorenstationen und Verteilkkabinen) • Flur- und Wanderwege • Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich • Renaturierungsmassnahmen <p>können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>
<i>Neue Hochbauten</i>	<p>⁵Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden.</p>
<i>Rebbau</i>	<p>⁶Rebbau ist in der Landschaftsschutzzone erlaubt.</p>

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 21

<i>Schutzziel</i>	<p>¹Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.</p> <p>²Folgende Naturobjekte sind geschützt:</p>
-------------------	--

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Ufergehölz	dunkelgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen
geschützter Waldrand	hellgrüne Bandierung	- Windschutz	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - keine vorgelagerten Aufforstungen
		- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Hochstammobstbestand	keine	- Artenreichtum	- abgehende Bäume in der Regel mit Hochstammobstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht
Einzelbäume	grüner Punkt	- Artenreichtum	- abgehende Bäume in der Regel mit Hochstammobstbäumen ersetzen
Uferschutzstreifen	Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungsoberkante	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer bzw. Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln verboten - Umbruch nicht zulässig
Aussichtspunkt	Symbol (Dreieck) rot	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Geologisches Objekt	Symbol (Kreis) blau	- Erhaltung geologisches Objekt	- Erhaltung

3.5.2 Geschützte Objekte

§ 22

- Objekte mit Substanzschutz* ¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Objekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.
- Gebäude mit erhöhten Anforderungen für einen Abbruch* ²Die im Anhang speziell bezeichneten Gebäude prägen das Ortsbild massgeblich. Sie dürfen nur abgebrochen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht saniert werden kann und wenn der Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und dem generellen Erscheinungsbild gesichert ist. Einem Abbruchgesuch ist zwingend ein Fachgutachten beizulegen.
- Gebäude mit Volumenschutz* ³Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Bauten und sämtliche Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.
- ⁴Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des kantonalen Baudepartementes voraus.
- Beratung* ⁵Der Gemeinderat und die kantonalen Fachstellen gewährleisten eine unentgeltliche fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 23

Ausnützungszuschlag für Zwischenklimazonen Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z. B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er beträgt 5 % der BGF, maximal 20 m² pro Wohneinheit.

4.1.1 Weitere Nutzungsziffern

§ 24

Grünflächenziffer ¹Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstamm-bäume u. dergl.). Begrünte Dachflächen werden zu einem Drittel angerechnet. Für einen Hochstammbaum werden 30 m² Grünfläche angerechnet.

²Die Grünflächen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.

4.2 Abstände

4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 25

Abstand ¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe (kleine) Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.2.2 Änderung der Grenzabstände

§ 26

- Grenz- und Gebäudeabstand* ¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- Mehrfamilienhäuser* ²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände möglich.

4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 27

- 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.

4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 28

- Einfriedigungen* ¹Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.
- ²Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

§ 29

- Stützmauern* Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 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 zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen.

4.2.5 Strassenabstand

§ 30

- Stützmauern* ¹Stützmauern haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg besteht.

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

4.3 Arealüberbauung

§ 31

Zonenzulässigkeit ¹Arealüberbauungen sind in den Zonen D und W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	D	W2
Minimale NBF (Richtwert)	3000 m ²	2500 m ²
Max. AZ	0.55	0.35

Zonencharakter, Geschosszahl ²Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist grundsätzlich nicht gestattet.

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

4.4 Gewerbe

§ 32

Nicht störend ¹Als nicht störend 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 störend ²Als 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. Nicht unter diesen Begriff fallen Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

4.5 Geschosse

4.5.1 Untergeschoss

§ 33

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. In der Wohnzone Gländ gelten spezielle Bestimmungen.

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Spezielle Erschliessungsvorschriften

5.1.2 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum

§ 34

<i>Strassenbezeichnung</i>	¹ Für die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie für die Strassennummerierung ist der Gemeinderat zuständig.
<i>Benützung von Privateigentum</i>	² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.
<i>Grenzabstand</i>	³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. ⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 35

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 36

<i>Zentral- oder Gruppenheizung</i>	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.
<i>Abstände, Ausnützung</i>	² 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. Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.
<i>Minergie</i>	³ Gebäude, die den Minergie-Standard erfüllen, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 %.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 37

<i>Kriterien</i>	Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.
------------------	---

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 38

<i>Raummasse</i>	¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:	
	Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
<i>Fenstergrössen</i>	• Raumhöhe	
	-Vollgeschoss	mind. 2.30 m
	-Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² der Fläche
	• Fensterfläche	mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
	• Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden
	• Kochnischen, Nassräume	Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden

<i>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</i>	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern <ul style="list-style-type: none"> • Abstellraum -pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) • Keller <ul style="list-style-type: none"> - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m² - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich <p>²In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p>
<i>Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</i>	³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).
<i>Balkone</i>	⁴ Die Mindestdiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.
<i>Geländer, Brüstungen, Handläufe</i>	⁵ Die Empfehlungen der SIA-Normen sind einzuhalten.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 39

<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist oder wenn die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.
--	--

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

§ 40

<i>Anordnung der Parkplätze</i>	<p>¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.</p> <p>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.</p> <p>³Es darf kein Platzwasser auf die Strasse fließen.</p>
---------------------------------	---

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 41

- Abstellräume* ¹In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.
- Abstellplätze* ²Bei 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

§ 42

- Spielplätze* ¹Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern oder grösseren Gesamtüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.
- ²Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benutzen können.
- ³Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit einem anderen Grundeigentümer erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 43

Kriterien

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

- a) Stellung
- 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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

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

Bauten am Rand des Baugebietes

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

6.1.2 Dachgestaltung

§ 44

- Grundsatz* ¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt.
- Flachdachverbot* ²Flachdächer sind, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, nicht gestattet.
- Dachdurchbrüche* ³Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachdurchbrüche auf der ersten Dachgeschossebene auf max. 1/3 der massgebenden Fassadenlänge zugelassen.
- ⁴In der Dorfzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 7 Abs. 4 und 5.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 45

- Grundsätze* ¹Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.
- Terrainsicherung* 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 nach Möglichkeit zu bepflanzen.
- Baubewilligung* ³Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 46

- Alternativenergieanlagen* Anlagen für die Gewinnung von Energie (Kollektoren, Wärmetauscher und dergleichen) haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 47

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.

Massnahmen

2Es sind alle 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

§ 48

*Kommissionen,
Fachleute*

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

Bauverwaltung

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

Reglement

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 49

Gebührenreglement

Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Reglement der Gemeinde Thalheim über Gebühren in Bausachen vom 19. August 2005.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 50

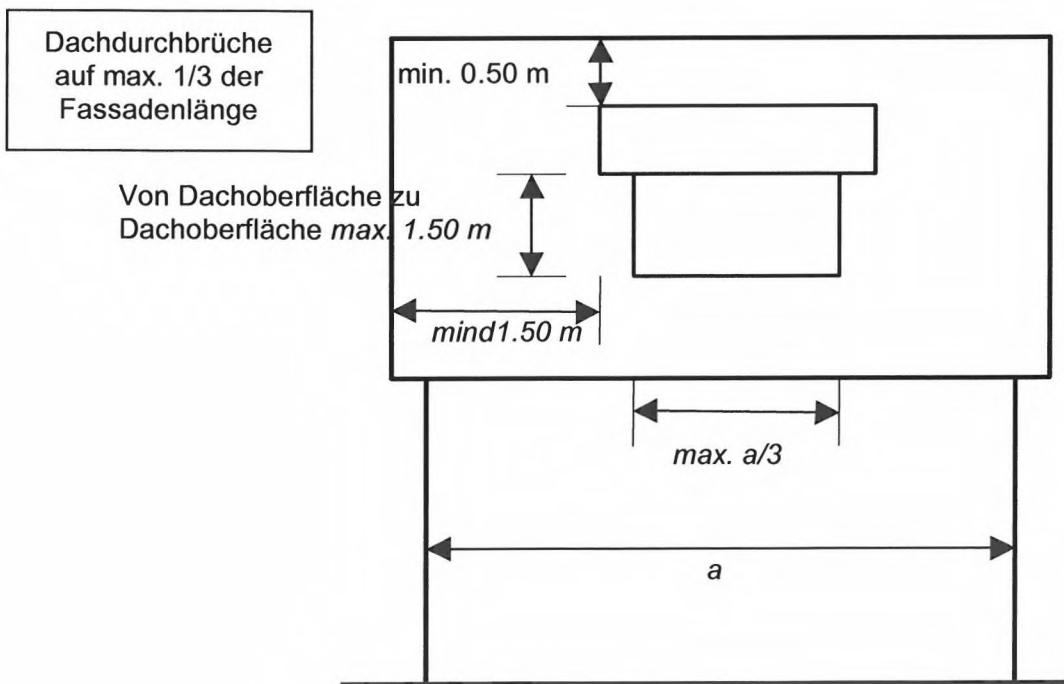
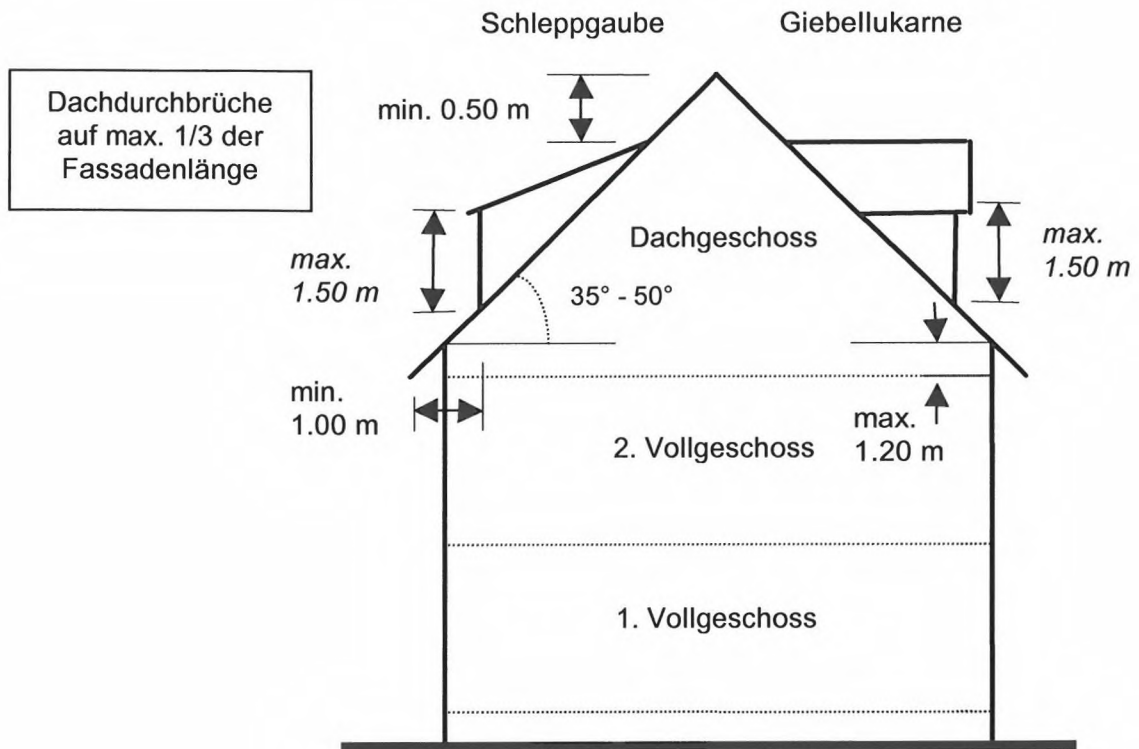
*Aufhebung bisherigen
Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) der Zonenplan vom 24.6.1983
b) die Bauordnung vom 24.6.1983

Anhang

Anhang Dorfzone

(§ 7)

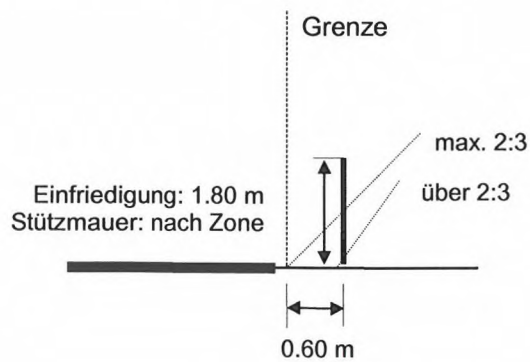


Anhang Abstände

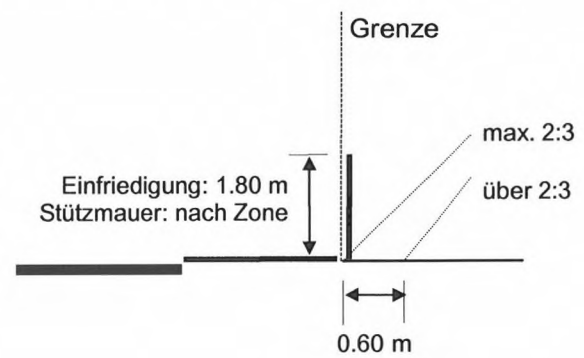
Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen

Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen (§ 30)

Strasse ohne Gehweg

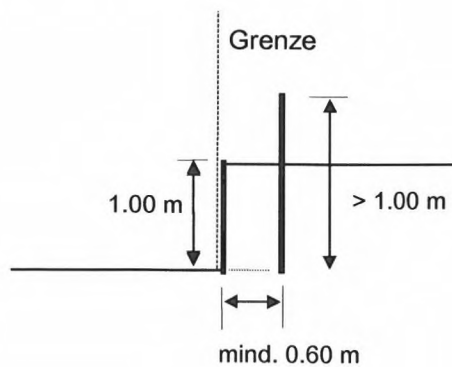


Strasse mit Gehweg

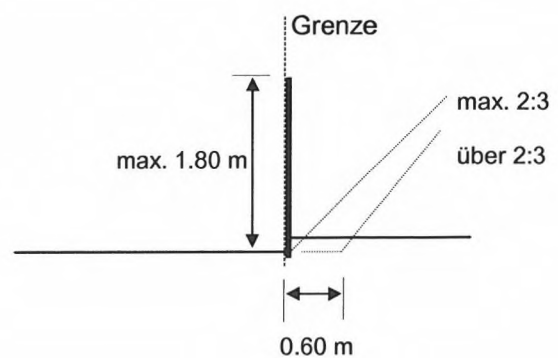


Abstände zwischen privaten Grundstücken (§ 28, 29)

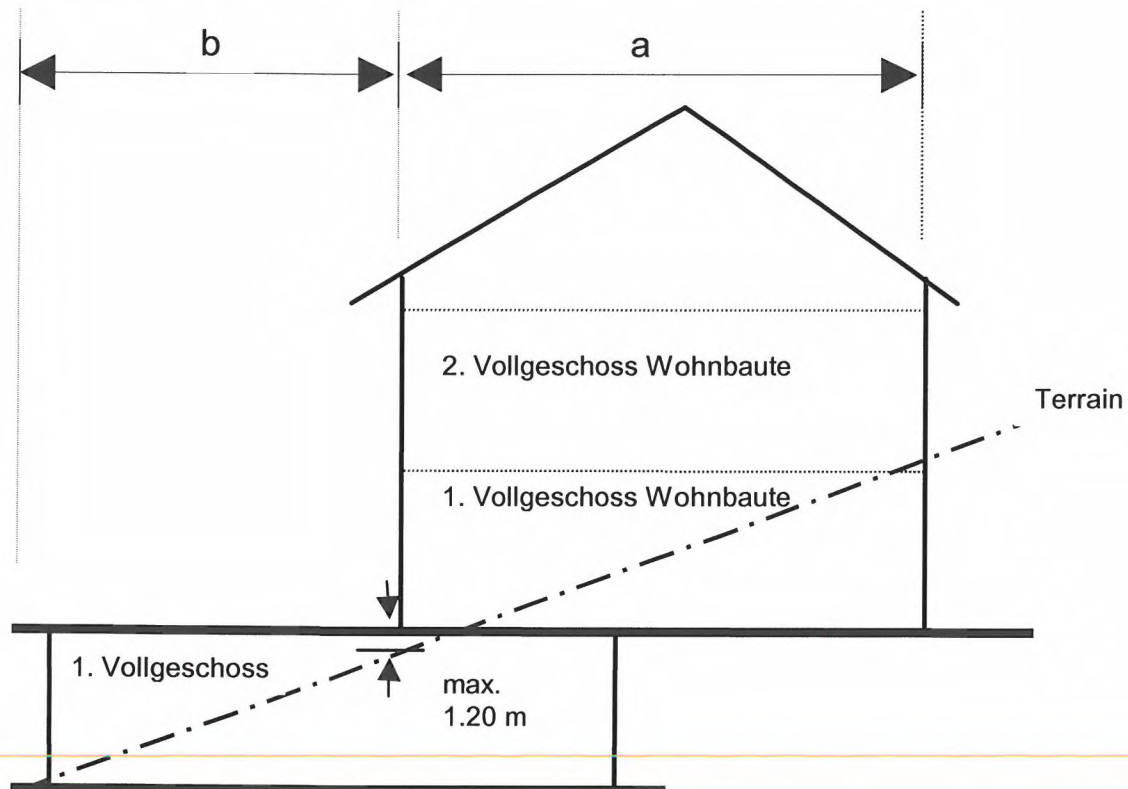
Stützmauern



Einfriedigungen und Böschungen



Anhang Terrassierte Baute gemäss VGE vom 9. April 1997



Beurteilungskriterien für terrassierte Baute gemäss VGE 1997

- Hangneigung, die eine Terrassierung erforderlich macht (Erscheinung als Terrasse).
- Die Terrassenfläche (b) (nicht nur die Baute) muss mindestens 1/3 der Wohnfläche (a) betragen (diese ist im Beispiel die Fläche des 1. Vollgeschosses der Wohnbaute).

§ 12 Abs. 3 ABauV:

Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl werden talseitig gemessen. Bei gestaffelten und **terrassierten Bauten** werden sie für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.

Verzeichnis der Denkmalschutzobjekte

Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
Ruine Schenkenberg			403
Ref. Kirche	Kirchgasse	19	217
Ref. Pfarrhaus	Oberdorf	51	197
Ehem. Pfarrhausscheune	Oberdorf	52	133
Schlossscheune Schenkenberg (ohne Hausteil A)	Schenkenberg	144	

Verzeichnis Substanzschutzobjekte

Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
Mauer, Tafel Polenstrasse	Polenstrasse		2
Steinwegweiser	Chaltebrunne		
Oberdorfbrunnen	Oberdorf		139
Unterdorfbrunnen	Hauptstrasse		56
Schlussstein der ab- gebrochenen Hegitrotte	Gemeindehaus		144
Grenzstein	Obereich		
Grenzstein	Gruebmann		
Grenzstein	Chaltebrunne		
Türgewände	Schenkenberg	143	451

Verzeichnis der Gebäude mit erhöhten Anforderungen für einen Abbruch gemäss BNO § 22 Abs. 2

Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
Ehem. Mühle	Mühle	133	174
Bauernhaus	Winkel	117	65
Wohnhaus	Winkel	119a	52
Rest. Bären	Hauptstrasse	88	152
Ehem. Gasthaus "Zum Frohsinn"	Hauptstrasse	96	37

Stichwortverzeichnis

- Abgrabungen 18
- Abstand gegenüber dem Kulturland 15
- Abstände 15, II
- Abstellraum 21
- Abstellräume 22
- Alternativenergien 24
- Arealüberbauung 17
- Abstellplätze 17
- Ausnützungsziffer 3, 17
- Ausrichtung der Wohnungen 20
- Aussenraumgestaltung 24
- Aussichtspunkt 13
- Ausstattung 21
- Badezimmer 20
- Balkone 21
- Balkonflächen 21
- Baugesuche
- zusätzliche Unterlagen 23
- Bauvorschriften 19
- Bauweise 3
- Bauzonen 3
- Begutachtung 19
- Beratung 14
- besondere Waldstandorte 10
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 21
- Böschungen 24, II
- Böschungsabstand Gemeindestrassen 17
- Brüstungen 21
- Dachdurchbrüche 24
- Dachgestaltung 24
- Definitionen 15
- Denkmalschutzobjekte IV
- Dorfzone 3, 4, I
- Abweichungen 5
- Antennen 5
- Dachaufbauten 4
- Dachdurchbrüche 4
- Dacheinschnitte 4
- Dachflächenfenster 4
- Dachgestaltung 4
- Dachneigung 4
- Einbaugrösse 4
- Fassadenveränderungen 4
- Umgebungsplan 4
- Vorplatzgestaltung 4
- Einfriedigungen 16, II
- ausserhalb Baugebiet 16
- Entlang Baugebietsgrenze 16
- Einwirkungen 25
- Einzelbäume 13
- Empfindlichkeitsstufe 3
- Energetische Massnahmen am Gebäude 20
- Erschliessung 19
- Erschliessungsprogramm 2
- Fenstergrössen 20
- Feuchtwiesen 9
- Firsthöhe 3
- Flachdachverbot 24
- Foundation 19
- Garagenvorplatz 21
- Gartenflächen 21
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 16
- Gebäudehöhe 3
- Gebühren 26
- Gehweg 16
- Geländer 21
- Geltungsbereich 1
- Geologisches Objekt 13
- Geschosszahl 17
- Geschützte Objekte 14
- Gewerbezone 3, 6
- Grünanlagen 6
- Grenz- und Gebäudeabstand 16
- Grenzabstand 3
- Grünflächen 15
- Grünflächenziffer 3, 15
- Grünzone 3, 6
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht 1
- Handläufe 21
- Hecken 13
- Hochstammobstbestand 13
- Hydranten 19
- Inventare 2
- Isolation 19
- Keller 21
- Kochnischen 20
- Kommissionen 26
- Konstruktion 19
- Lampen 19
- Landschaftsschutzzone 11
- Landwirtschaftszone 7
- Bauten 7
- Empfindlichkeitsstufe 7
- Gebäudehöhe 7
- Grenzabstand 7

Leitungsmasten	19	Substanzschutz	14
Magerwiesen	9	Substanzschutzobjekte	IV
mässig störendes Gewerbe	17	Terrainveränderungen	24
Mauern ausserhalb des Baugebietes	16	Terrassenflächen	21
Mehrfamilienhäuser	21	Terrassierte Baute	III
Grenzabstand	16	Übergang vom Baugebiet zum Kulturland	23
Minergiebonus	20	Übergeordnetes Recht	1
Naturobjekte	12	Uferschutzstreifen	13
Naturschutzzone im Wald	9	Umweltschutz	25
Naturschutzzonen im Kulturland	8	Veloabstellplätze	22
Nebenräume	21	Verfahren	26
nicht störendes Gewerbe	17	Verfahrenskosten	26
Ortsbildschutz	23	Verkehrs- und Werkleitungstafeln	19
Ortsbildschutzperimeter	11	Vollgeschosse	3
Parkplätze - Anordnung	21	Vollzug	26
Prüfung von Gesuchen	26	Volumenschutz	14
Rand des Baugebietes	23	Waldrand	13
Raumhöhe	20	WC	20
Raummasse	20	Wintergärten	15
Rebbau	12	Wohnhygiene	20
Richtpläne	2	Wohnzone W1G	3, 5
Schutzobjekte	12	Dachgestaltung	5
Schutzzonen	8	Stützmauer	6
Sicherheit	19	Wohnzone W2	3, 5
Siedlungsentwicklung	2	Stützmauern	5
Sondernutzungsplanung	2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3, 6
Spielplätze	22	Zonenübersicht	3
Strassen - Benennung	19	Zonenvorschriften	3
Strassenbezeichnung	19	Zwischenklimazonen	15
Strassennummerierung der Bauten	19		
Stützmauern	16, 24, II		