

Gemeinde Oberbözberg



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Auflage vom 20.08.1998 bis 18.09.1998

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. November 1998

Der Gemeindeammann:

H.U. Fehlmann

Der Gemeindeschreiber:

E. Wernli

Genehmigt am

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 21. März 2000

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:



PORTA+PARTNER

Brugg, im November 1998

R. Gipser
Dipl. Ing. HTL / Planer BSP

Stichwortverzeichnis

Abbruch 4
Abgase 20
Abgrabungen 14
Abstand gegenüber dem Kulturland 12
Abstände 12; 1
Abstellplätze 13; 17
Abstellraum 16
Abstellräume 17
Anlagen zum ökologischen Ausgleich 5
Antennen 19
Arealüberbauung 13
Arealüberbauungen
 Besucherplätze 13
 Sammelgaragen 13
Arealüberbauungen
 Abstellplätze 13
Ausnützungsziffer 3; 4
Ausrichtung der Wohnungen 16
Aussenantennen 19
Aussenraum 18
Aussenraumgestaltung 19
Aussenwände - Isolation 15
Aussichtspunkt 9
Ausstattung 17

Balkone 4; 16
Baubewilligungen Weiler 11
Baukuben 18
Baulücken 20
Bauvorschriften 14
Bauvorschriften - technische 15
Bauweise 3
Bauzonen 3
Bauzonenplan 3
Begutachtung 18
Benennung
 Plätze 14
 Strassen 14
 Wege 14
Besucherplätze 13
Bewirtschaftungsvereinbarungen - privatrechtlich 6
Bezug von Wohnungen 17
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 17
Bienenhäuschen 8
Bohnerzlöcher 10
Böschungen 12; 1; 2
Böschungsabstand 12
Brunnen 14
Brüstungen 17
Büros 13

Dachaufbauten 4; 19
Dacheinschnitte 19
Dachflächenfenster 4
Dachform 18
Dachgestaltung 18

Dachneigung 4; 5; 18
Definitionen 12
Dorfzone
 Bestehende Bauten 4
 Dachaufbauten 4
 Dacheinschnitte 4
 Dachgestaltung 4
 Dachvorsprünge 4
Dorfzone 3; 11; 1

Einfriedigungen 12; 18; 1
Einwirkungen 20
Einzäunungen 8
Einzelbäume 9
Einzelfeuerungsanlagen 15
Empfindlichkeitsstufe 3; 6; 10; 20
Energiesparmassnahmen 15
Ersatzaufforstungen 5
Erschliessung 11; 14
Erschliessungsanlagen 14
Erschliessungsplan 2
Erschliessungsprogramm 2
Erschütterungen 20
Expertisen 21

Fahrrisbauten 8
Farbe 18
Farbmuster 18
Fassaden 4
Fassadengliederung 18
Fenstergrössen 16
Feuerungsanlagen 15
First- und Traufhöhen 4
Firsthöhe 3
Firstrichtung 18
Flachdächer 19
Form der Baumasse 18
Foundation 15

Gänge 16
Garageneinfahrten 14
Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen 16
Gebäude- und Firsthöhe 4
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 12
Gebäudehöhe 3
Gebäuelänge 3
Gebühren 21
Geländer 17
Geltungsbereich 1
Gemeinschaftsantennenanlage 19
Geruch 20
Geschäfte 13
Geschosse 14
Geschosshöhe 3
Geschosszahl 4
Geschützte Gebäude 10
Gestaltungsplan 2; 11

- Gewerbe 13
- Gliederung der Baumasse 18
- Grenz- und Gebäudeabstand 4
- Grenzabstand 3; 6; 12
- Gruppenheizung 15
- Hagelschutznetze 8
- Handbuch BNR 1
- Handläufe 17
- Handwerks- und Gewerbebetriebe 13
- Hecken 9
- Heizung 15
- Hochstammobstbestand 9
- Hydranten 14
- Inventare 2
- Isolation 15
- Kabelverteilkasten 14
- Keller 16
- Kinderwagen 17
- Klein- und Anbauten 19
- Kleinbetriebe 13
- Kleingewerbe 11
- Kommissionen 21
- Konstruktion 15
- Kulturobjekte 10
- Läden 13
- Lampen 14
- Landschaftsschutzzone 8
- Landumlegung 2
- Landwirtschaftsbetriebe 3
- Landwirtschaftszone 5; 11
- Bauten 6
- Lärm 20
- Lärmschutz 20
- Lärmvorbelastung 20
- Leitungsmaste 14
- Magerwiese 6
- Materialangaben 18
- Materialwahl 18
- Mehrfamilienhäuser 5; 16; 17
- Naturobjekte 9
- Naturschutzzone Wald 7
- Naturschutzzonen im Kulturland 6
- Nebenräume 16
- Nutzungsänderungen 11
- Ortsbild- und Denkmalschutz 18
- Ortsbildschutz 11; 18
- Ortsbildschutzzone 7
- Parkplätze - Anordnung 17
- Personenunterstände 14
- Polenmauer 10
- Privateigentum - Benützung 14
- Prüfung von Gesuchen 21
- Rand des Baugebietes 19
- Rauch 20
- Raumhöhe 16
- Raummasse 16
- Reiheneinfamilienhäuser 5
- Richtlinien zum Naturschutz 6; 7
- Richtpläne 2
- Ruinen 20
- Russ 20
- Sammelgaragen 13
- Satellitenantennen 19
- Fassadenmontage 19
- Schallschutzmassnahmen 20
- Schutzobjekte 9
- Schutzzonen 6
- Sicherheit 15
- Sondernutzungsplan 2
- Spezialzone Gärtnerei 10
- Spezialzonen gemäss Art.18 RPG 10
- Spielplätze 17
- Staffelung der Baumasse 18
- Staub 20
- Stellung 18
- Strahlen 20
- Strassenabstand 12
- Strassennumerierung der Bauten 14
- Strassenraum 18
- Stützmauern 12; 13; 19; 1; 2
- Substanzschutz 10
- Terrain- und Umgebungsgestaltung 18
- Terraingestaltung 19
- Terrainsicherungen 19
- Terrainveränderungen 5; 8; 19
- Treppen 16
- Übergeordnetes Recht 1
- Uferschutzstreifen 9
- Umgebung 4; 18
- Umgebungsarbeiten 19
- Umgebungsplan 4; 18
- Umweltschutz 20
- Untergeschoss 14
- Velos 17
- Verfahren 21
- Verfahrenskosten 21
- Verkehrs- und Werkleitungstafeln 14
- Vollgeschosse 3
- Vollzug 21
- Vollzug Naturschutz 21
- Vollzugskontrollen 21
- Volumenschutz 10
- Vorgärten 4
- Vorplatzgestaltung 4
- Waldrand 9
- Waldwirtschaftsplan 7
- Wasserfall 9
- Weideunterstände 8
- Weilerzone Ueberthal 11
- Wohnhygiene 16
- Wohnzone 3; 5
- Dachneigung 5
- Ziegel 4

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3; 5
Zonenübersicht 3

Zonenvorschriften 3
Zuständigkeit 21

Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich	1
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	1
1.2 Übergeordnetes Recht	1
2 Raumplanung	2
2.1 Sondernutzungsplanungspflicht	2
2.2 Weitere Planungsinstrumente	2
3 Zonenvorschriften	3
3.1 Bauzonen	3
3.1.1 Zonenübersicht	3
3.1.2 Dorfzone	4
3.1.3 Wohnzone	5
3.1.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5
3.2 Landwirtschaftszonen	6
3.2.1 Landwirtschaftszone	6
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	6
3.3 Schutzzonen	6
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	6
3.3.2 Naturschutzzone Wald	7
3.4 Überlagerte Schutzzonen	8
3.4.1 Ortsbildschutzzone	8
3.4.2 Landschaftsschutzzone	8
3.5 Schutzobjekte	9
3.5.1 Naturobjekte	9
3.5.2 Geschützte Gebäude	10
3.5.3 Weitere Kulturobjekte	10
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	10
3.6.1 Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau	10
3.6.2 Weilerzone	11
4 Definitionen	12
4.1 Abstände	12

4.1.1 Abstand gegenüber dem Kulturland	12
4.1.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	12
4.1.3 Strassenabstand	12
4.1.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken	12
4.2 Arealüberbauung	13
4.3 Gewerbe	13
4.4 Geschosse	14
4.4.1 Untergeschoss	14
5 Bauvorschriften	14
5.1 Erschliessung	14
5.1.1 Erschliessungsanlagen	14
5.1.2 Benützung von Privateigentum	14
5.2 Technische Bauvorschriften	15
5.2.1 Allgemeine Anforderungen	15
5.2.2 Energiesparmassnahmen	15
5.3 Wohnhygiene	16
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	16
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	16
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	17
5.4 Ausstattung	17
5.4.1 Abstellplätze	17
5.4.2 Velos, Kinderwagen	17
5.4.3 Spielplätze	18
6 Schutzvorschriften	18
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	18
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	18
6.1.2 Dachgestaltung	19
6.1.3 Aussenraumgestaltung	19
6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung	20
6.2 Umweltschutz	20
6.2.1 Einwirkungen	20
6.2.2 Lärmschutz	21
7 Vollzug und Verfahren	21
7.1 Zuständigkeit	21
7.2 Gebühren	21
7.3 Vollzugsrichtlinien	22
8 Schluss- und Übergangsbestimmung	22

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	22
---------------------------------------	----

Anhang

Stichwortverzeichnis

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

*Inhalt, Geltungs-
bereich*

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 Sondernutzungsplanpflicht

§ 3

*Sondernutzungs-
planung*

¹Die 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).

Gestaltungsplan

2Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt und eine Landumlegung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

2.2 Weitere Planungsinstrumente

§ 4

Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente wie Erschliessungsprogramm, 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

§ 5

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäu- delänge	Gebäu- dehöhe	First- höhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
Dorfzone	D braun	2	0.60 x	-	7.00 m	12.00 m	4.00 m x	8.00 m x	III	§ 6
Wohnzone	W2 gelb	2	0.45	20 m	7.00 m	9.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Zone für öffentl. B + A	Oe grau	o		o	o	o	o	o	II	§ 8

*mit "o" bezeichnete
Masse*

*mit "x" bezeichnete
Masse*

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

§ 6

Dorfzone

¹Die Dorfzone D 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.

²Wohn- und Geschäftsbauten, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störende Gewerbe (vergl. § 26) sind zugelassen.

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. Wohnbauten sind mit Ziegeln einzudecken, bei den übrigen Bauten ist in begründeten Fällen Faserzement (Schiefer- und Wellplatten) zulässig. Im übrigen gilt § 39.

⁵Dachaufbauten und -einschnitte sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden und sind generell in § 39 geregelt. Sie sind allgemein nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen - und Dacheinschnitte 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 (siehe Anhang). Hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.80 m² (Rohlichtmass) sind erlaubt.

Fassaden

⁶Zugelassen sind verputztes Mauerwerk und Holz (ausgenommen Stallbauten). Es sind nur hochformatige, unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt.

Umgebung

⁷Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben.

Baugesuch

⁸Bei Neubauten und wesentlichen Zweckänderungen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.

Abweichungen

⁹Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.

*Bestehende Bauten
(Volumenschutz)*

¹⁰Sofern 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 Firsthöhe, 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.

3.1.3 Wohnzone

§ 7

Wohnzone

¹Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen; sie ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser mit maximal 3 Einheiten und Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten bestimmt. Nicht störendes, kleineres Gewerbe ist zugelassen.

²Der Kubus hat sich in Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen.

³Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 45° betragen, ausgenommen Klein- und Anbauten.

3.1.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 8

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.

³Die 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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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, Düngung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.

³Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 47 festgelegt, vorbehalten die privatrechtlichen Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter.

⁴Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese - Rüedacher - Stellacher - Itele - Wissrüedacher - Alter Ischlag - Rai - Inneri Itelehalde	gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung

3.3.2 Naturschutzzone Wald

§ 12

*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.

³Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 47 festgelegt.

⁴Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
schrattierte Fläche	naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
schrattierte Fläche mit Bezeichnung "O"	orchideenreicher Föhrenwald	- periodische Mahd, offene Teilflächen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Ortsbildschutzzone

§ 13

Ortsbildschutzzone

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete Ortsbildschutzzone umfasst die für das Ortsbild besonders wertvollen Ortsteile.

²Baugesuche in der Ortsbildschutzzone werden vom Gemeinderat vor seinem Entscheid dem Baudepartement zur Stellungnahme unterbreitet.

³Für Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone steht die Abt. Ortsbildschutz des Baudepartementes den Bauherren schon vor der Projektierung beratend zur Verfügung.

*Ortsbildschutzzone
"Teilgebiet Bächle
Nord"*

⁴In der im Bauzonenplan bezeichneten Ortsbildschutzzone "Teilgebiet Bächle Nord" sind zusätzlich zu den obenstehenden Bestimmungen keine neuen Hochbauten gestattet. Ausgenommen sind Klein-, An- und Nebenbauten sowie betriebsnotwendige landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten. Baubewilligungen können nur mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden.

3.4.2 Landschaftsschutzzone

§ 14

*Landschaftsschutz-
zone*

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 § 9 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

§ 15

Naturobjekte

¹Die im 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
Hecken	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Geschützter Waldrand	dunkelgrüne Signatur	- Artenreichtum - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)
Hochstammobstbestand (Orientierungsinhalt)	generell		- Bestände erhalten - abgehende Bäume i.d. Regel wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen - Neupflanzungen erwünscht - die Gemeinde unterstützt Ersatz- und Neupflanzungen
Uferschutzstreifen	Punktsignatur - Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungskante	- Nährstoffeinschwämmung in Gewässer/Schutzzone/Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Einzelbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Wasserfall	blauer Punkt	- landschaftsprägendes Naturelement	- keine Beeinträchtigungen
Aussichtspunkt Aussichtsweg	rotes Symbol	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 16

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten 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.

Gebäude mit Volumenschutz

²Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5.3 Weitere Kulturobjekte

§ 17

Weitere Kulturobjekte

Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (ehem. Bohnerzlöcher im Wald und die Polenmauer) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau

§ 18

Spezialzone Gärtnerei

¹Die Spezialzone Gärtnerei ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus 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.

3.6.2 Weilerzone

§ 19

- Weilerzone Ueberthal* ¹Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Ueberthal unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.
- Soweit nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- ²Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- Ortsbildschutz* ³In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.
- Bauvorschriften* ⁴Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.
- Gestaltung* ⁵Betreffend der äusseren Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung gelten die Bauvorschriften der Dorfzone (§ 6) und die Ortsbildschutzbestimmungen gemäss § 13. Dauernde Einfriedigungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.
- Gestaltungsplan* ⁶Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
- Baureife* ⁷Nutzungsänderungen und bauliche Massnahmen können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung gemäss dem kommunalen Sanierungsplan vorhanden ist.
- Baubewilligung* ⁸Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale erteilt werden.

4 Definitionen

4.1 Abstände

4.1.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 20

Abstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

4.1.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 21

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.

4.1.3 Strassenabstand

§ 22

Stützmauern

¹Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.20 m haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen (siehe Anhang).

Böschungen

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

4.1.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 23

Einfriedigungen

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

²Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

³Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, nicht jedoch zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

§ 24

Stützmauern

Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen (siehe Anhang).

4.2 Arealüberbauung

§ 25

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind nur in der Zone W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) beträgt 2500 m² und die maximale Ausnutzungsziffer 0.50.

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

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.

4.3 Gewerbe

§ 26

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 Gewerbebetriebe bleiben 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

§ 27

Untergeschoss Abgrabungen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Bei Fassadenlängen unter 12 m ist für Hauseingänge oder Garageneinfahrten eine Abgrabung von maximal 4 m gestattet.

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Erschliessungsanlagen

§ 28

Ein- und Ausfahrten Es gelten die entsprechenden VSS - Normen.

5.1.2 Benützung von Privateigentum

§ 29

- 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

§ 30

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

§ 31

Energiesparmassnahmen

¹Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, 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

§ 32

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

§ 33

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe mind. 2.30 m auf mind. 50 % der Fläche

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

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum
 - pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller
 - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
 - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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.

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.

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 Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

§ 35

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. Es darf kein Wasser auf die Strasse fliesen.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 36

Velos, Kinderwagen

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

²Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schule, Sportanlagen u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

5.4.3 Spielplätze

§ 37

Spielplätze

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

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 38

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, Einfriedigungen

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Aufnahmepläne des Altbestandes, 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

§ 39

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 § 6 Abs. 4 und 5.

³Flachdächer sind nicht gestattet, ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 40

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. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

⁴Die 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.

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

6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 41

Antennen

¹Die Errichtung von Satellitenantennen auf Dächern ist untersagt. Zusätzlich sind in der OS-Zone "Bächle" und der Weilerzone "Ueberthal" Fassadenmontagen nicht gestattet.

²Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage sind bestehende Aussenantennen zu entfernen.

§ 42

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

§ 43

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.

6.2.2 Lärmschutz

§ 44

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

§ 45

Zuständigkeit

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

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

7.2 Gebühren

§ 46

Gebührenreglement

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 47

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

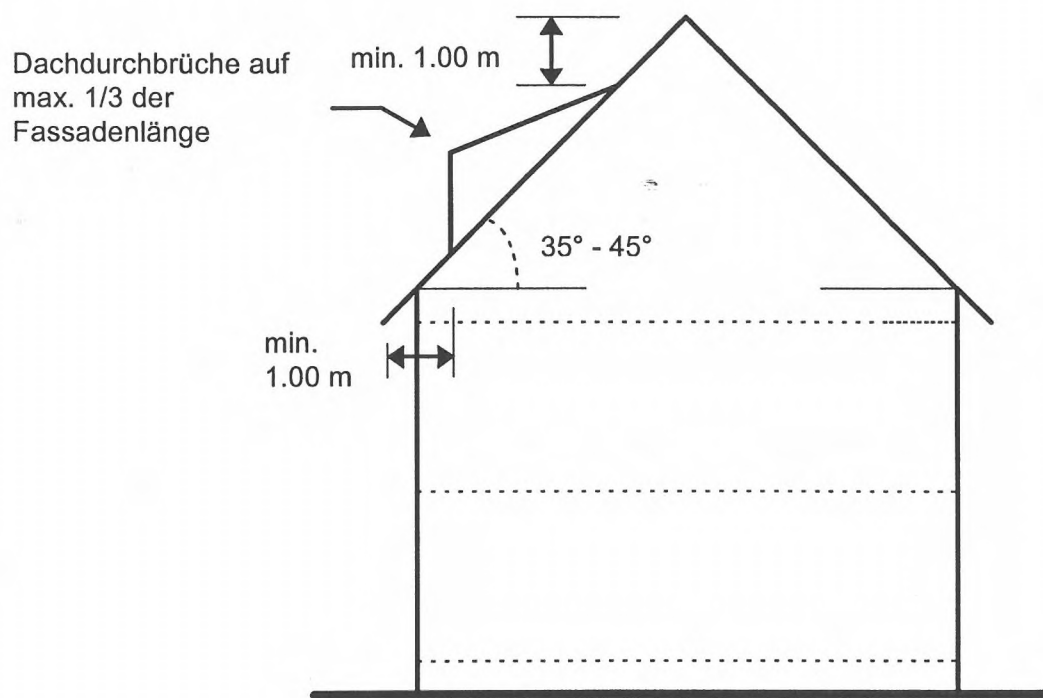
§ 48

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) der Zonenplan vom 11.06.1976
b) die Bauordnung vom 11.06.1976

Anhang

Anhang Dorfzone



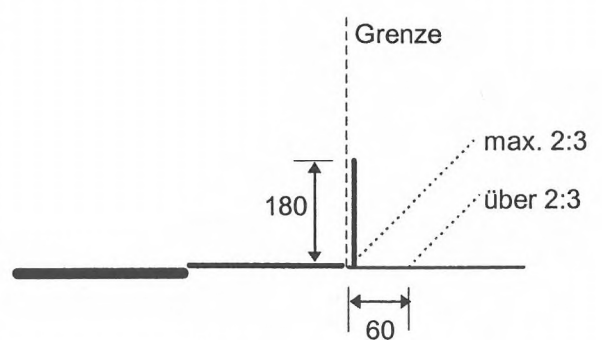
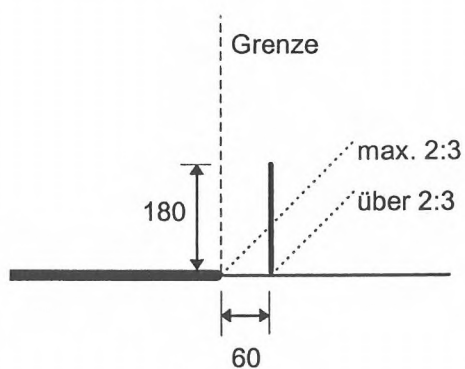
Anhang Abstände

Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen

Einfriedigungen und Böschungen

Strasse ohne Gehweg

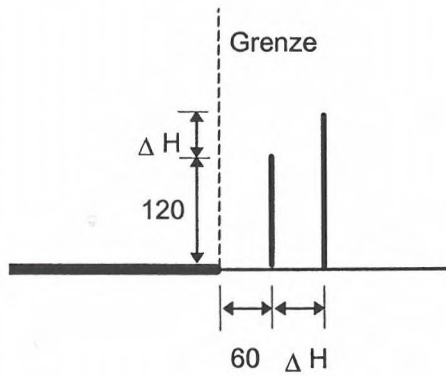
Strasse mit Gehweg



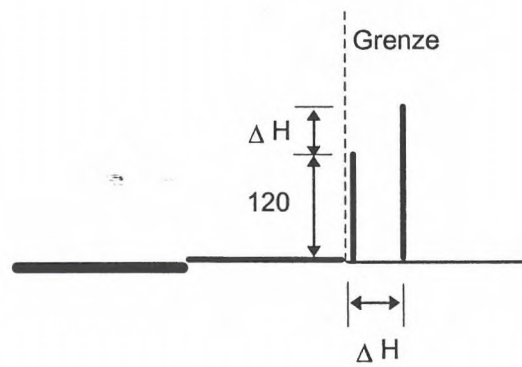
Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen

Stützmauern

Strasse ohne Gehweg

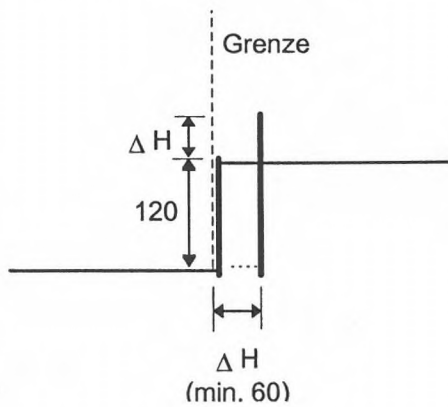


Strasse mit Gehweg



Abstände zwischen privaten Grundstücken

Stützmauern



Einfriedigungen und Böschungen

