

Gemeinde Mandach

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 26. November 1999

rechtskräftige BNO

Neue BNO

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell
und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe,
schwarz gleich bleibende Begriffe)

Stand: 22. Mai 2025 / Vorlage Gemeindeversammlung

Mitwirkung vom: 16. August 2019 bis 14. September 2019

Vorprüfungsbericht vom: 9. März 2023

Öffentliche Auflage vom: 16. Oktober 2023 bis 14. November 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

1. TEIL Geltungsbereich

	§ 1
Geltungsbereich	<p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	§ 2
Übergeordnetes Recht	<p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p>² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>

2. TEIL Raumplanung

2.1 Bauzonenplan / Kulturlandplan

	§ 3
Nutzungspläne	<p>Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sind Bestandteil dieser BNO. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen im kleineren Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p>

2.2 Planungsgrundsätze

	§ 4
Siedlungsentwicklung	<p>Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.</p>

1. TEIL Geltungsbereich

	§ 1
Geltungsbereich	<p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) <u>umfasst</u> das kommunale Raumplanungs-, Umwelt__- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	§ 2
Übergeordnetes Recht	<p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p><i>(bisherigen Abs. 2 BNO weglassen, nicht mehr in M-BNO)</i></p>

2. TEIL Raumplanung

(bisherigen § 3 BNO weglassen, nicht mehr in M-BNO)

2.1 Planungsgrundsätze

	§ 3
Kommunale Planungsgrundsätze	<p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Ermöglichung einer kontinuierlichen und massvollen Bevölkerungsentwicklung</u>

(Ziele aus Entwicklungskonzept)

- Erhaltung der Standortattraktivität als ländliche Gemeinde und der Besonderheiten in den einzelnen Dorfteilen
- Bewahrung der Landwirtschaft im bäuerlich geprägten Dorf und der Sicherung günstiger Voraussetzungen für kleingewerbliche Nutzungen
- qualitativen inneren Siedlungsentwicklung unter Beachtung der typologischen Besonderheiten der Bauten und Umgebung sowie der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung
- Erhaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und wertvollen Naturräume sowie des grossflächigen Erholungsangebotes.

² Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung und beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 5

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan 1:2'000 bandiert dargestellten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt, oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzberichtigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

2.2 Sondernutzungsplanung

(bisherigen § 5 BNO weglassen)

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

¹ Innerhalb der im Bauzonenplan als „Gestaltungsplanpflicht“ bezeichneten Flächen ist, unter Beachtung der ortsbaulichen Gegebenheiten, durchlaufender Freiräume und der Geländeverhältnisse, ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um eine gesamthaft geplante, sorgfältig in die örtliche Situation am Dorfrand eingepasste Überbauung und Aussenraumgestaltung zu sichern. Die Ausarbeitung der Gestaltungspläne hat auf einem Richtprojekt zu beruhen, das aus einem qualifizierten Variantenverfahren hervorgeht.

² Abweichungen von der Regelbauweise sind bezüglich Geschossigkeit und Ausnutzung nur möglich, wenn die Verträglichkeit im örtlichen Kontext mit genügenden Untersuchungen (z.B. Volumenstudien) nachgewiesen werden kann.

³ Sind bei Einreichung eines Baugesuches wesentliche Teile, in der Grössenordnung von einem Drittel bis zur Hälfte, eines gestaltungsplanpflichtigen Gebietes überbaut und die verbleibenden Flächen für sich betrachtet eigenständig erschliessbar, kann auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Weitere Planungsinstrumente

¹ Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergleichen sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat. Die Richtpläne haben aber keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum.

³ Abweichungen sind möglich, wenn qualitativ bessere oder gleichwertige Lösungen entstehen.

§ 6

Inventare Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Inventare und Grundlagenpläne sind zu veröffentlichen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen die Grundeigentümer berühren. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

§ 7

Innere Siedlungsentwicklung

¹ Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die Eigenheiten der einzelnen Dorfteile berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle und klimaangepasste Gestaltung der Gebäude sowie der typischen Grün-, Frei- und Strassenräume ein.

² Die Gemeinde unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen.

³ Die Gemeinde stützt sich in der Mobilisierung und Qualitätssicherung auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung ab.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Gebäu- dehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
					klein	gross		
Dorfzone D (braun)	2	0.65	7.50 m	12.50 m	4.00 m x	-	III	§ 8
Wohnzone 2 W2 (orange)	2	0.50	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Wohn- und Gewer- bezone WG2 (orange schraf- fiert)	2	0.50	o	10.00 m	4.00 m	8.00 m	III	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE (grau)	o	o	o	o	o	o	II	§ 11

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

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

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Gesamt- höhe	Grenzabstand		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
				klein	gross		
Dorfzone D (braun)	2 x	o	13.00 m x	4.00 m x	-	III	§ 9
Wohn- und Gewer- bezone Dorfrand WG2D (orange)	2	0.55	12.00 m	4.00 m	6.00 m xx	III	§ 10
Wohnzone 2 W2 (gelb)	2	0.50	11.00 m	4.00 m	8.00 m xx	II	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE (grau)	§ 12	§ 12	§ 12	§ 12	-	II	§ 12

Festlegung durch Gemeinderat

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

Richtmasse

³ Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

(bisherigen § 7 Abs. 3 1. Satz BNO weglassen)

Geschosshöhe EG

⁴ In den Zonen D und WG2D dürfen gewerblich genutzte erste Vollgeschosse eine **Geschosshöhe** von 5 m aufweisen.

Grosser Grenzabstand

⁵ Wenn die Parzellenform keine zonentypische Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand (mit "xx" bezeichnete Masse) ergebende Freifläche auf der Parzelle anders angeordnet werden.

Grundsätzliche Hinweise:

- Ausnutzungsziffer; Dach- / Untergeschosse werden wie bisher nicht angerechnet
- Höhen über Vollgeschosse und Gesamthöhe gemäss IVHB definiert
- Flexibilisierung Masse in Dorfzone bei gleichzeitiger Wahrung der hohen Qualitätsvorgaben
- Neue Wohn- und Gewerbezone Dorfrand WG2D

§ 8

Dorfzone

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 44 massgebend.

² Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (vgl. § 26) und Landwirtschaft.

³ Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁴ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

Dachgestaltung

⁶ Die 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 in der Regel mit Ziegeln einzudecken. In begründeten Fällen (zum Beispiel landwirtschaftlich genutzte Betriebsbauten) kann auch roter oder brauner Eternit verwendet werden.

§ 9

Dorfzone
D

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung der dörflich geprägten Ortsteile sowie der Pflege des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie namentlich Vorzonen, Vorgärten und Bäumen. Für die Beurteilungskriterien ist § 15e BauV massgebend.

² Die Dorfzone D ist bestimmt für höchstens mässig störende Dienstleistungen und Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² Verkaufsfläche pro Gebäude, Gastronomiebetriebe, Landwirtschaft und Wohnen.

³ Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur sorgfältigen Gestaltung der traditionellen alten Ortsteile beitragen und sich so in ihre Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Wo ortsbaulich erwünscht, sollen durch Zusammenbau oder Konzentration der Bauten gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

⁵ In den schraffiert dargestellten Bereichen ist eine zurückhaltende Bebauung mit eher kleinen Baukörpern zur Wahrung durchlaufender Freiräume vorzusehen. Unter diesen Voraussetzungen sind Abweichungen von der traditionellen Bauweise (z.B. Stellung, Körnigkeit, Fassadengliederung / -gestaltung, Dachgestaltung - nicht aber Dachform) möglich, wenn architektonisch und im Interesse eines erkennbaren traditionellen und ruhigen Dorfbildes eine gute Lösung entsteht.

Dachgestaltung

⁶ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Bei Neubauten 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 in der Regel mit Ziegeln einzudecken. In begründeten Fällen (zum Beispiel landwirtschaftlich genutzte Betriebsbauten) können auch rote oder braune Faserzementplatten verwendet werden.

	<p>⁷ Dachaufbauten sind in § 45 geregelt. Zugelassen sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen. Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss -senkrecht gemessen- mindestens 0.50 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang 3). Einzelne Dachflächenfenster, Glasziegel sowie Sonnenkollektoren können vom Gemeinderat bewilligt werden.</p>		<p>⁷ <u>Dachdurchbrüche haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.</u> Zugelassen sind <u>___ Schleppgauben und Dachflächenfenster ___</u>. Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das <u>Dach</u> einzudecken. <u>___</u> Ihr oberer Ansatz muss - senkrecht gemessen - mindestens 0.50 m unter dem Dachfirst sein. <u>___ Einzelne Dachflächenfenster bis 0.8 m² Einbaugrösse ___ können ___ bewilligt werden. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.</u></p>
Fassaden	<p>⁸ Für die Fassadengestaltung ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Abweichungen sind in begründeten Fällen gestattet. Die Längsfassade von Hauptgebäuden ist z.B. durch das Wechseln des Materials und / oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u. ä.) zu gliedern. Es sind nur hochformatig unterteilte Fenster gestattet. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.</p>	Fassaden	<p>⁸ <u>Aussenwände sind als verputzte Fassade oder als Holzfassade zu gestalten.</u> Abweichungen sind in begründeten Fällen gestattet. Die Längsfassade von <u>Gebäuden</u> ist z.B. durch das Wechseln des Materials und / oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u. ä.) zu gliedern. <u>Im Bereich bestehender Wohnteile</u> sind nur hochformatig unterteilte Fenster gestattet. <u>___</u></p>
Umgebung	<p>⁹ Strassenseitig 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.</p>	Umgebung	<p>⁹ <u>Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Vorgärten und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.</u></p>
Abweichungen	<p>¹⁰ Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs. 1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.</p>	Solaranlagen <i>(in Vollzugshilfe Solaranlagen konkretisieren)</i>	<p>¹⁰ <u>Anlagen zur Energiegewinnung können zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Sie sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren und annähernd bündig in die Dachhaut einzufügen. Sorgfältig eingepasste Aufdachanlagen können bei Altbauten unter Abwägung der Interessen bewilligt werden. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. -einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten. Der Gemeinderat zeigt in einer Vollzugshilfe die gestalterischen Anforderungen auf.</u></p>
Volumenschutz	<p>¹¹ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, dürfen bestehende, dorftypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden. Sie dürfen 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. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen.</p> <p>¹² Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln auf den Dächern ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt. Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln an Aussenwänden oder auf dem Terrain ist bewilligungspflichtig. Bei der Wahl des Standorts ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelanlagen untersagen, sofern eine Gemeinschaftsanlage möglich, sinnvoll und zumutbar ist.</p> <p>¹³ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit nötig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.</p>	Antennen / Parabolspiegel	<p>¹¹ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln auf den Dächern ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt. <u>___</u> Bei der Wahl des Standorts <u>an den Fassaden</u> ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelanlagen untersagen, sofern eine Gemeinschaftsanlage möglich, sinnvoll und zumutbar ist.</p>
		Bewilligungspflicht	<p>¹² <u>Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenveränderungen, Neueindeckung von Dächern sowie Aussenantennen und Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig, soweit das Erhaltungsziel der Zone betroffen ist.</u></p>
		Beratung	<p>¹³ Der Gemeinderat unterstützt die fachliche Beratung und zieht soweit nötig <u>Fachleute</u> bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. <u>___</u></p>

§ 10

Wohn- und Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe (vgl. § 26) sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

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

§ 9

Wohnzonen

¹ Die Wohnzone W2 dienen dem Wohnen und ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Dachneigung hat 15° bis 45° zu betragen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zur Neigung des Hauptdaches bewilligen.

§ 11

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone Dorfrand WG2D

¹ In der Wohn- und Gewerbezone Dorfrand WG2D müssen Gebäude mit klaren und ruhigen Volumen sowie mit guter architektonischer Qualität realisiert werden. Diese dürfen das äussere Erscheinungsbild des traditionellen Dorfteiles nicht beeinträchtigen.

² Die Wohn- und Gewerbezone Dorfrand ist für Wohnen, höchstens mässig störende Dienstleistungen und Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten und für Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² Verkaufsfläche pro Gebäude bestimmt.

³ Die Dachneigung hat in der Regel mind. 20° und max. 45° zu betragen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten. Als Dachdurchbrüche sind Schleppgauben und Dachflächenfenster zugelassen.

(in Vollzugshilfe Solaranlagen konkretisieren)

⁴ Bezüglich Solaranlagen, Aussenantennen / Parabolspiegel gelten die Bestimmungen der Dorfzone gemäss § 9 Abs. 10 und 11 BNO.

⁵ Gewerblich genutzte und landwirtschaftliche Bauten müssen sich gut in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren und dürfen bezüglich optischem Erscheinungsbild und Immissionen das Dorfbild und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 11

Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen und ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt. Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung mit höchstens 2½-Zimmern ist gestattet. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Verkaufsfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² Die Dachneigung hat 15° bis 45° zu betragen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zur Neigung des Daches bewilligen.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

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

² Der Gemeinderat legt die **Baumasse** und **Abstände** unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen 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 Landwirtschaftszone

§ 12

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Reglementes für die Quellschutzzonen (Anhang 2).

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

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

§ 13

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone werden nur bewilligt, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Zustimmung des Baudepartementes vorliegt.

Standort, Gestaltung ² Alle Bauten und Anlagen sind nur an Standorten zugelassen, die landschaftsverträglich sind. Sie müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.

Baumasse ³ Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden 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.

⁴ Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen möglich sind.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 13

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion ____ bestimmt.
(M-BNO)

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

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

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
(M-BNO)

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 **Vollgeschosse** erlaubt. **Gesamthöhen** und **Gebäudelängen** werden 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 **Fassadenhöhe**, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 14

Unterhalt
und Pflege

¹ Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.

Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.

Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (vgl. Art. 18 c NHG).

Stoffverordnung

² Die Verwendung von Dünger-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Hecken und Feldgehölzen ist verboten.

Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen von 3 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden.

Böschungen, Feld-
raine und Weiden

³ Das flächenhafte Abbrennen von Böschungen, Feldrainen und Weiden ist verboten (Art. 18, Abs. 1 JSG).

3.3 Schutzzonen

(bisherigen § 14 BNO weglassen, nicht mehr in M-BNO, teilweise in § 15 nBNO geregelt, teilweise übergeordnetes Recht)

Naturschutzzonen Kulturland

§ 15

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

² Der Kulturlandplan scheidet folgende Gebiete als Naturschutzzone aus:

- Schlingghell
- Oelberg
- Rüteneu
- Neurebhalde

³ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴ Bewässerung, Aufforstung und Beweidung sind nicht gestattet.

⁵ Das Betreten der Naturschutzzone mit Sportgeräten, wie Deltaseglern, Gleitfallschirmen, Mountainbikes und dgl., das Lagern, sowie das Laufenlassen von Hunden ist untersagt.

Artenreiche Heuwiese

§ 16

¹ Artenreiche Heuwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind als solche zu erhalten und zu pflegen.

² Die Bewirtschaftung der artenreichen Heuwiesen beschränkt sich auf Heu- und Emdschnitt. Eine schonende Herbstweide mit Rindern ist zulässig (keine Dauerweide).

³ Das Ausbringen von Flüssigdünger (Jauche, Klärschlamm, etc.) und Stickstoff-Mineraldünger ist nicht erlaubt. Für den Schutz der Landschaft gelten die Bestimmungen von § 18 Abs. 1 und 3.

Besondere Waldgebiete

§ 17

¹ Die im Nutzungsplan bezeichneten besonderen Waldgebiete zeichnen sich durch seltene Waldgesellschaften und / oder besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

Naturschutzzonen Kulturland (M-BNO)

§ 15

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

(bisherigen § 15 Abs. 2 BNO aufheben / neu § 15 Abs. 5 BNO)

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Aufforstung, Entwässerung, Umbruch und Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Das Betreten der Naturschutzzone ausserhalb der Wege ist generell und insbesondere mit Sportgeräten wie Deltaseglern, Gleitfallschirmen, Mountainbikes und dgl. untersagt, ebenso das Campieren, sowie das Laufenlassen von Hunden.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Extensiv genutzte Weide	- artenreiche Weide	- Fläche mind. einmal pro Jahr beweiden lassen - Düngung durch Weidetiere erlaubt - keine Zufütterung auf der Weide
Magerwiese	- artenreiche Heuwiese mit hohem Anteil Magerkeitszeigern	- Nutzung als Heuwiese - keine Düngung und Beweidung, mit Ausnahme einer schonenden Herbstweide - erster Schnitt frühestens ab 15.06. oder gemäss vertraglicher Vereinbarung

§ 17

Besondere
Waldgebiete

¹ Die im Nutzungsplan bezeichneten besonderen Waldgebiete zeichnen sich durch seltene Waldgesellschaften und / oder besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

Die Verjüngung der Bestände ist mit standortsheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortsfremde Bestände sind mittelfristig umzuwandeln. Absterbende und tote Bäume sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände (Baumlänge) zu Strassen und andern Bauten zu beachten.

² Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
E	Eichenwald	- Erhalt von alten Eichen und Buchen - wo möglich Förderung von Eichen und Buchen
O	orchideenreicher Föhrenwald	- periodische Mahd offener Teilflächen (besondere Pflege nach Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Kanton)
P	Wald mit besonderen Pflanzen	- Erhalt durch spezielle Pflege (nach Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Kanton im Rahmen eines Pflegeprojektes)

§ 16

Naturschutzzone
Wald

(M-BNO)

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen sind zu belassen. Absterbende und tote Bäume sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Sämtliche Holzschläge in den Naturschutzzone Wald sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzone Wald aus:

Bezeichnung im Kulturlandplan	Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturschutzzone im Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Abs. 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
LW	Lichter Wald	Erhalt bzw. Förderung seltener und gefährdeter Arten	Pflege gemäss Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Kanton
P	Altholzinsel	Prozessschutz	langfristiger Verzicht auf Forstliche Nutzung (nach Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Kanton)

⁵ Eingriffe an Schutzobjekten innerhalb der Naturschutzzone im Wald (G01, G02, T02) erfordern die Zustimmung des zuständigen Revierförsters bzw. innerhalb der Altholzinsel des Kreisforstamtes.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Landschafts-
schutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12.

³ Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan festgelegt. Für den Privatwald sind entsprechende Pflegeprojekte zu verfassen.

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

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 17

Landschafts-
schutzzone

(M-BNO)

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Schutzzonen im Kulturland überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. ___

² Die zulässige Nutzung ___ richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone und den Schutzzonen im Kulturland. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Christbaumkulturen ab 50 a pro Anlage sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Hochwasserschutz, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

"L" im Kulturland-
plan bezeichnen

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

⁵ Innerhalb von Rebkatasterflächen sind Stütz- und Trockenmauern zugelassen, soweit sie für die Bewirtschaftung nötig sind.

§ 18

Hochwasser-
gefahrenzone

¹ Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. Wer in einer Hochwassergefahrenzone oder in einem Gebiet mit Hochwassergefährdung baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.

² In der Hochwassergefahrenzone 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszüge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone 2 sind zusätzlich sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. generell nicht zulässig. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 19

Oberflächenwasserabfluss

¹ Bezüglich Schutz vor Oberflächenwasserabfluss gilt § 36c BauV.

² Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 20

Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

¹ Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV.

² Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 21

Gewässerraum-
zone

¹ Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen wird der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden. Die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV kommen hier nicht zur Anwendung.

³ Innerhalb der Gewässerraumzone bzw. des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung.

⁴ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 22

Abstand für Bauten
und Anlagen gegen-
über Gewässern
ausserhalb Bauzone

¹ Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen (mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m) beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

3.5 Schutzobjekte

§ 19

Hecke, Feld- und Ufergehölze

¹ Hecken, einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden.

² Sie sind zu pflegen, allenfalls abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hecken in und an Weiden müssen nicht ausgezäunt werden.

³ Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

3.5 Schutzobjekte

§ 23

Naturobjekte
(M-BNO)

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken- und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Artenreichtum möglichst erhöhen - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens - Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Hecken in und an Weiden dürfen beweidet werden
Waldrand		<ul style="list-style-type: none"> - gestufter, aufgelichtete Waldrand erhalten
Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - ökologische Vernetzung - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - bei natürlichem Abgang an gleicher oder ähnlicher Lage ersetzen - Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen bei geeignetem Ersatz Ausnahmen gestatten - Der Gemeinderat kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen
Weiher	<ul style="list-style-type: none"> - Laichgebiet - Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - die Nutzung als Fischweiher ist nicht zugelassen
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraum für spezifische Tier- und Pflanzenarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Quellhorizont von Veränderungen und Beeinträchtigungen schützen
Trockenmauern und geologische Objekte (Höhle, Aufschluss, Steinbruch)	<ul style="list-style-type: none"> - Objekte erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebiet offenhalten - übermässigen Bewuchs verhindern
Aussichtspunkte	<ul style="list-style-type: none"> - Aussicht freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> - keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

	§ 20		
Waldrand	¹ Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchschicht) sind die biologisch besonders wertvollen Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.		<i>(bisherigen § 20 BNO aufheben)</i>
	§ 22		§ 24
Obstbaumbestände	¹ Das Landschaftsbild wird wesentlich von Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.	Obstbaumbestände	¹ Das Landschaftsbild wird wesentlich von Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen. ² <u>Der Gemeinderat kann den Erhalt und die Neupflanzungen von Obstbäumen durch ein Förderprogramm unterstützen.</u>
	§ 21		§ 25
Natur- und Kulturobjekte	¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden. ² Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD).	Kulturobjekte	¹ <u>Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Grenzsteine, Denkmal, Brunnen) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.</u> ² <u>Bei den geschützten Brunnen sind primär die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten. Nötige Verlegungen innerhalb einer vertretbaren Distanz sind möglich.</u>
	§ 23		§ 26
Gebäude mit Substanzschutz	¹ Die im Anhang aufgeführten und im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem 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. ² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.	Gebäude mit Substanzschutz	¹ Die im Anhang aufgeführten und im Bauzonenplan / <u>Kulturlandplan rot</u> bezeichneten Gebäude sind von <u>kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert</u> und in ihrer Substanz, <u>das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche</u> , 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. ² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

4.1 Ausnützungsziffer

§ 24

Ausnützungsziffer ¹ Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer werden Räume im Dach- und Untergeschoss nicht angerechnet.

² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er beträgt maximal 15 % der Bruttogeschossfläche.

4.2 Arealüberbauungen

§ 25

Zonenzulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind in der Zone W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche = NBF) und die maximale Ausnützungsziffer sind wie folgt festgelegt;

Zone	W2
Minimale NBF (Richtwert)	2'000 m ²
Max. AZ	0.60

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

³ Die 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.

4.1 Ausnützungsziffer

§ 27

Ausnützungsziffer ¹ Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer werden Räume im Dach- und Untergeschoss nicht angerechnet.

² Für **verglaste Balkone, Sitzplätze** und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 15 % der anrechenbaren **Geschossfläche**.

(bisherigen § 25 BNO weglassen, Ausnutzung in W2 ist in Regelbauweise bereits sehr hoch, alle Parzellen sind überbaut)

4.3 Gewerbe

§ 26

Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

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

(bisherigen § 26 BNO weglassen, neu in § 15c BauV geregelt)

4.4 Abstände

§ 27

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

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

§ 28

Ungleichverteilung der Grenzabstände

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

² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.3 Abstände

§ 28

(bisherigen § 27 Abs. 1 BNO weglassen, an dessen Stelle tritt § 29 BauV)

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Die gemäss § 29 BauV geltenden Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

(bisherigen § 28 Abs. 1 BNO weglassen)

§ 29

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ 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.

§ 30 (Anhang 4)

Strassenabstand

¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.30 m haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen, mindestens jedoch um 60 cm.

Böschungen

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

§ 31 (Anhang 4)

Einfriedungen

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

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

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

⁴ Zum Bau und Unterhalt von Einfriedungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, nicht jedoch zur Unzeit und gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

§ 32 (Anhang 4)

Stützmauern

¹ 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 Schutzpflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen.

§ 29

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken bereits Gebäude mit zu geringem Grenzabstand ____, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 30

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

Parkfelder

³ Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Gemeindestrassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

(bisheriger § 31 BNO weglassen)

(bisheriger § 31 Abs. 2 BNO in § 29 Abs. 1b BauV geregelt)

(bisheriger § 31 Abs. 3 und 4 BNO sind privatrechtlich geregelt)

§ 31

Stützmauern

¹ Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern und Einfriedungen ____, sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen ____.

5.1 Erschliessung

§ 33

Benützung von Privateigentum

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

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

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

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

§ 34 (Anhang 5)

Ein- und Ausfahrten

¹ 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.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 35

Allgemeine Anforderungen

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

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

(bisherigen § 33 BNO weglassen)

(bisheriger § 33 Abs. 1 BNO in § 110 Abs. 2 BauG geregelt)

(bisheriger § 33 Abs. 2 BNO in § 110 Abs. 1d BauG geregelt)

(bisheriger § 33 Abs. 3 BNO in § 19 Abs. 3 BauV geregelt)

(bisheriger § 34 Abs. 1 BNO weglassen, es gelten die in der BauV verbindlich erklärten VSS-Normen)

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 32

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.

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

§ 36

Energiesparmassnahmen

¹ Der 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.

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

5.3 Wohnhygiene

§ 37

Ausrichtung der Wohnungen

¹ 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.

§ 38

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe

- Vollgeschoss mind. 2.30 m
- Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster werden mit 130 % angerechnet
Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belüftet werden.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen
- pro Wohnung Geschoss wie die Wohnung)

§ 33

Energieeffizienz (M-BNO)

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

(bisheriger § 36 Abs. 2 BNO weglassen, ist in § 36 BauV geregelt)

5.2 Wohnhygiene

§ 34

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

§ 35

(bisherigen § 38 BNO weglassen)

(Raummasse neu in § 36a BauV geregelt)

Keller

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

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

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

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

Geländer, Brüstungen und Handläufe ⁵ Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

§ 39

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen ¹ 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

§ 40

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

² Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fließen.

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen ¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

(bisherige § 36 Abs. 3 / 4 / 5 BNO weglassen, ist anderweitig geregelt)

§ 36

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen ¹ 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.

5.3 Ausstattung

§ 37

Anordnung und Gestaltung Parkfelder ¹ Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

² Gegenüber Gemeindestrassen müssen Garagenvorplätze, die senkrecht zur Strasse angeordnet sind und als Pflichtparkfelder dienen, eine Tiefe von min. 5.5 m aufweisen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. ____

³ Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen sind.

⁴ Der Gemeinderat kann die Parkierung in der Dorfzone in einer Sondernutzungsplanung regeln.

§ 41
Velos, Kinderwagen ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

§ 42
Spielplätze ¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

§ 43
Entsorgungsplätze ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind die nötigen Entsorgungsplätze für die getrennte Abfallentsorgung vorzusehen.

§ 38
Velos ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche ___ Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

§ 39
Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen ¹ Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grundfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.
² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.
³ Ist das Erstellen der gemäss Abs. 1 und 2 geforderten Flächen nicht möglich, ist ein Ausnahmegesuch zu stellen und die Bauherrschaft hat eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden.
⁴ Der Gemeinderat kann gestützt auf die Baubewilligungsverfügung die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Grundbuch anmerken lassen (z. L. der Bauherrschaft).

§ 40
Entsorgungsplätze ¹ Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind die nötigen Entsorgungsplätze für die ___ Abfallentsorgung vorzusehen.
² Die Bestimmungen von § 39 Abs. 2 und 3 BNO sind für Entsorgungsplätze sinngemäss anwendbar.

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 44

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

² Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten.

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 41

Ortsbildschutz

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild auf dem ganzen Gemeindegebiet nach den Kriterien von § 15e BauV.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen zu Lasten der Bauherrschafft:

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

Siedlungsrand

³ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Stützmauern und optisch auffällige Einfriedigungen sind zu vermeiden.

§ 45

Dachgestaltung

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

² Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachdurchbrüche auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.

³ In der Dorfzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 8 Abs. 6 und 7.

§ 46

Aussenraumgestaltung

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

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

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

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

Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 44 Abs. 3

⁵ Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen und innert 1 Jahr zu vollenden.

§ 42

Dachgestaltung

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

² Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind, ausserhalb der Dorfzone und ausgenommen bei Gebäuden mit Substanzschutz, Dachdurchbrüche bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen.

³ In der Dorfzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 9 Abs. 6 und 7 BNO.

§ 43

Aussenraumgestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

(bisherigen § 46 Abs. 2 BNO weglassen)

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und am Hang nicht höher als 1.8 m sein. Sie können bewilligt werden, wenn dadurch eine sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Baugesuches. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten und reine Schottergärten sind nicht zugelassen. Der Gemeinderat kann je nach Bedeutung des Vorhabens entsprechende Auflagen in der Baubewilligung verfügen.

Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 42 Abs. 3 BNO.

⁴ Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen und innert 1 Jahr zu vollenden.

§ 47

- Ruinen, Baulücken ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.
- Baufällige Gebäude ² Bei baufällig gewordenen Gebäuden, welche die Sicherheit der Bevölkerung durch Einstürze, ungesicherte Treppen und Balkone, instabile Mauern etc. gefährden, kann der Gemeinderat folgende Massnahmen auf Kosten des Eigentümers verfügen:
- a) Sicherung der baufälligen Gebäudeteile
 - b) Absperrung des gefährdeten Geländes
 - c) Beseitigung der Gefahrenursache
 - d) Abbruch des Gebäudes.

6.2 Umweltschutz

§ 48

- Einwirkungen ¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- ³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 44

- Ruinen, Baulücken ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.
- Baufällige Gebäude ² Bei baufällig gewordenen Gebäuden, welche die Sicherheit der Bevölkerung durch Einstürze, ungesicherte Treppen und Balkone, instabile Mauern etc. gefährden, kann der Gemeinderat folgende Massnahmen auf Kosten des Eigentümers verfügen:
- a) Sicherung der baufälligen Gebäudeteile
 - b) Absperrung des gefährdeten Geländes
 - c) Beseitigung der Gefahrenursache
 - d) Abbruch des Gebäudes

(bisherigen § 48 BNO aufheben)

7. TEIL Vollzug und Verfahren

	§ 49
Zuständigkeit	<p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.</p> <p>² Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p>
	§ 50
Gebührenreglement	<p>¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.</p>

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

	§ 51
Aufhebung bisherigen Rechts	<p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) die Bauordnung vom 18. Dezember 1984</p> <p>b) die Nutzungsordnung vom 3. Dezember 1996</p>

7. TEIL Vollzug und Verfahren

	§ 45
Zuständigkeit	<p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.</p> <p><i>(Abs. 2 aufheben)</i></p>
	§ 46
Gebührenreglement	<p>¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.</p>

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

	§ 47
Aufhebung bisherigen Rechts	<p>¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) <u>Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan vom 10. Nov. 2010</u></p> <p>b) <u>Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 19. April 2000</u></p> <p>c) <u>Bauzonenplan vom 19. April 2000</u></p> <p>d) <u>Teiländerung Kulturlandplan vom 19. April 2000</u></p> <p>e) <u>Kulturlandplan vom 1. Juli 1997</u></p> <p>² <u>Von der Aufhebung ausgenommen wird das Baugebührenreglement, welches anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. November 1995, der Anhang dazu am 25. Juni 2025, beschlossen wurde.</u></p>
	§ 48
Inkrafttreten	<p>¹ <u>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</u></p>