

gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde folgende Bestimmungen:

1. Teil: Baureglement

1. Abschnitt: Formelle Vorschriften

§ 1

Zweck und
Geltung
(§ 1 KBV)

1 Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

2 Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Grundeigentümerbeiträge und -Gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2

Baukommission
(§ 2 KBV)

Die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.

§ 3

Beschwerde im
Baubewilligungsverfahren
(§ 2 KBV)

1 Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat Beschwerde geführt werden.

2 Gegen Verfügungen des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Baudepartement Beschwerde geführt werden.

§ 4

Baukontrollen
(§ 12 KBV)

Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden:

- Baubeginn;
- Errichtung des Schnurgerüstes;
- Fertigstellung der Hausanschlussleitungen (Wasser und Abwasser) an die öffentlichen Werkleitungen vor dem Eindecken;
- Vollendung des Rohbaues;
- Vollendung (vor Bezug des Baues).

§ 5

Gebühren
(§ 13 KBV)

1 Für die Prüfung von Baugesuchen und die Ueberwachung von Bauten werden Gebühren erhoben.

2 Der Bauherr hat die Kosten zu tragen, die durch die von der Baukommission verfügten Eintragungen und Anmerkungen im Grundbuch und den Beizug eines Nachführungsgeometer entstehen. Auslagen für Abklärungen durch Fachstellen und für die Ueberprüfung zusätzlicher Unterlagen hat ebenfalls der Bauherr zu tragen.

3 Die Gebühren und die Verrechnung von Kosten für besondere Aufwendungen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 werden im Anhang dieses Reglementes festgelegt.

4 Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

2. Abschnitt: Bauvorschriften

1. Unterabschnitt: Verkehr

§ 6

Bäume, Sträucher 1 Bäume und Sträucher, deren Aeste über die Grenze von entlang öffentl. Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer Strassen bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.

2 Ueber Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

§ 7

Grösse der Ab- 1 Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung stellplätze von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen des kantonalen Baureglementes Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

(§ 42 KBV)

2 Die oberirdischen Abstellplätze haben - wenn sie einzeln errichtet werden (Einfamilienhäuser) - eine Grösse von 5.0 x 3.0 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden, hat die Grösse 5.0 x 2.5 m zu betragen.

3 Für schräge Längsparkfelder gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweiz. Strassenfachmänner (SNV-Norm 640 605).

§ 8

Anforderungen an Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind Garagenvorplätze so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst. Abstellplätze

(§ 42+53 KBV)

2. Unterabschnitt: Sicherheitsvorschriften

§ 9

Baustellen 1 Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baukommission. Die Benützungsg Gebühr ist im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.

(§ 65+63 KBV)

2 Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

3. Unterabschnitt: Aesthetik

§ 10

Ruinen und 1 Durch Brand und andere Elementarereignisse, Abbruch Brandmauern oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude, sind innert einer von der Baukommission festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

(§ 54+63 KBV)

2 Die Baukommission kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

3 Im übrigen gelten §§ 54 Abs.1 und 63 Abs.2 KBV.

§ 11

Terrainveränderungen/Einfriedungen (§ 49+63 KBV)

1 Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen (§ 3 Abs.2 lit.b KBV), wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

2 Terrainveränderungen und Stützmauern sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Gegend auszuführen (siehe § 63 KBV). Mit der Baueingabe sind Angaben über die Bepflanzung einzureichen. Böschungen, Terraineinschnitte sowie Stützmauern sind in geeigneter Weise zu bepflanzen. Stützmauern aus Eisenbahnschwellen sind gleich zu behandeln.

3 Böschungsneigung und Abstände bei Terrainauffüllungen und Abgrabungen entlang öffentlicher Strassen siehe §49 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung.

4. Unterabschnitt: Energie

§ 12

Wärmegewinnung aus Umwelt

Die Entnahme von Wärme aus Luft, Wasser oder Erdreich mittels Wärmepumpe für Heizzwecke oder Warmwasseraufbereitung bedarf der Bewilligung der Baukommission. Mit Ausnahme der Wärmeentnahme aus Luft, ist zusätzlich die Bewilligung durch das kant. Amt für Wasserwirtschaft erforderlich.

2. Teil: Zonenreglement

§ 13

Unterteilung der Bauzone (§§ 29-34 PBG)

Die Bauzone ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

- | | |
|---|---------------|
| a) Wohnzone zweigeschossig mit niedriger Ausnützung | W 2 A |
| b) Wohnzone zweigeschossig mit normaler Ausnützung | W 2 B |
| c) Kernzone I "Dorf" | K I |
| d) Kernzone mit Pflicht für einen Gestaltungsplan | K G |
| e) Kernzone II "Wiler" und Uebergangszonen "Dorf" | K II |
| f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Ö BA |
| g) Gewerbezone 'Hözlirank' | G H |
| h) Hofstattzone | H |
| i) Uferschutzzone | U |
| k) Freihaltegebiet | F |
| l) Schutzzonen für Quellen | SI, SII, SIII |

§ 14

Nutzungs- und
andere Zonen
Vorschriften

1 Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den
§§ 30 - 34 PBG.

2 Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der
kantonalen Bauverordnung und nach § 15 ff dieses
Reglementes.

§ 15

Zonenvorschriften

In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf die kantonale Bauverordnung, folgende Bauvorschriften:

Zone	Bauweise	Geschoss- Zahl § 16 KBV § 17 KBV	Max. Gebäude- Höhe § 18 KBV	Max. Gebäude- Länge § 21 KBV	Max. zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	Ueber- bauungs- Ziffer § 35 KBV	Grün- flächen- Ziffer § 36 KBV	Ausnütz- ungs- Ziffer § 37 KBV	Nutzungsart der Zone
W2A	offen	2 VGe	6.5 m	20 m	2	50 %	40 %	0.3	Wohnzone: Nicht störende Gewerbe- und Dienstlei- stungsbetriebe sind zu- lässig
W2B	offen	2 VGe	7.5 m	30 m*	frei	50 %	40 %	0.4	
KI	offen §17 Abs5	2 VGe	7.5 m	40 m*	frei	65 %	15 %	keine	Kernzone: gem. § 31 PBG Oeffentl. Bauten, Ge- schäfts-, Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbe- triebe sind zulässig
KG	offen §17 Abs5	2 VGe	7.5 m	40 m*	frei	65 %	15 %	keine	
KII	offen	2 VGe	7.0 m	30 m*	frei	50 %	40 %	0.4	Kernzone: Wohnen vorher- schend. Nicht störende Gewerbe- und Dienstlei- stungsbetr. zulässig
ÖBA	offen	2 VGe	7.5 m	40 m	—	50 %	keine	keine	gemäss § 34 PBG
SI			siehe Schutzzonen-Reglement						Quellschutzzone I
SII			siehe Schutzzonen-Reglement						Quellschutzzone II
SIII			siehe Schutzzonen-Reglement						Quellschutzzone III
GH	offen	2 VGe	5.5 m	35 m	Gewerbezone für Lagerung von Baumaschinen, Baumaterialien u.ä.				
H	offen	—	3.5 m	15 m	—	20 %	60 %	Hofstattzone: Eingeschossige An- und Nebenbauten, z.B. Schöpfe, Garagen, Gartenhäuser usw. sind gestattet	

* Gebäudelänge: Gebäude über 20 m Länge sind im Grundriss gestaffelt anzuordnen

§ 16

Wohnzonen W2A,
W2B, Zone ÖBA

1 In den Wohnzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

a) Dachformen

Es sind nur Sattel- oder Walmdächer gestattet.

b) Bedachungsmaterial

Neben natürlich gefärbten Tonziegeln sind auch brauner oder schwarzer Eternitschiefer zugelassen.

c) Dachvorsprünge

Traufseitig mindestens 60 cm.

d) Stellung der Gebäude

Die Gebäude sind mit der Firstrichtung parallel zum Hang zu stellen. Eine andere Stellung des Gebäudes ist gestattet, wenn

- dadurch bezüglich dem Orts- und Strassenbild eine eindeutig bessere Lösung erreicht wird;
- bei einer Ueberbauung mit mehreren Gebäuden aus architektonischen und gestalterischen Gründen eine differenzierte Stellung der Gebäude vorgenommen wird. Eine optimale Einpassung ins weitere Orts- und Strassenbild bleibt vorbehalten.

e) Sonnenkollektoren auf Dächern

Diese sind gestattet. Sie dürfen jedoch nur aus nicht glänzenden Materialien erstellt werden und sind so anzubringen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.

2 Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 35 m² Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

§ 17

Kernzone K I

1 Die Kernzone K I bezweckt die Erhaltung des alten Orts- und Strassenbildes. Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich hinsichtlich Gestaltung, Proportionen, Bauart, Materialwahl und Farbgebung ins Dorfbild einzufügen.

2 Es gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

a) Dachform, Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45⁰ (alte Teilung) am Sparren gemessen zugelassen. Bei gebrochenen Dächern hat die Neigung des unteren flächeren Dachteiles mindestens 35⁰ (alte Teilung) zu betragen.

b) Bedachungsmaterial

Es sind nur rote oder rot-braune Tonziegel zugelassen.

- c) **Dachvorsprünge**
Traufseitig mindestens 80 cm.
- d) **Stellung der Gebäude**
In Anpassung an die Umgebung sowie an das Orts- und Strassenbild.
- e) **Dachaufbauten/Dachfenster**
Dachaufbauten sind hinsichtlich Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl unter Berücksichtigung der traditionellen Dachlandschaft zu projektieren. Es sind namentlich nur Einzellukarnen in aufgelöster Form oder Dachgauben (Ochsenaugen) zugelassen. Liegende Dachfenster mit einer maximalen Fläche von 0.5 m² sind gestattet. Die Lage und Anzahl sind so zu wählen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
Auf der rückwärts zum öffentlichen Strassenraum liegenden Dachfläche kann die Baukommission grössere Dachfenster von maximal 0.8 m² bewilligen.
- f) **Sonnenkollektoren auf Dächern**
Diese sind nicht gestattet.

- 3 Für kleinere eingeschossige An- und Nebenbauten bis 30 m² Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften gemäss Abs. 2 gestatten.
- 4 Die Baukommission kann Baugesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Denkmalpflege, Abteilung Ortsbildschutz, zur Stellungnahme unterbreiten.
- 5 Zur Erhaltung der traditionellen Gebäudegruppen mit geschlossener Bauweise kann der Gemeinderat das Verfahren für den Erlass eines Gestaltungsplanes gemäss § 44 PBG einleiten.
- 6 Bei Grundstücken mit bestehendem hohem Ueberbauungsgrad kann von der vorgeschriebenen Ueberbauungs- und Grünflächenziffer abgewichen werden, wenn deren Einhaltung eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge hätte.

§ 18

Kernzone mit
Pflicht für einen
Gestaltungsplan

- 1 Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet ist für Neubauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, vor Erteilung einer Baubewilligung ein Gestaltungsplan im Sinne § 44 PBG zu erlassen.
- 2 Neben den Anforderungen des § 44 PBG gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone I (K I Dorf).

- 3 Ausnahmen von den Kernzonenvorschriften sind möglich, soweit die eingeschränkten, topographischen Bebauungsmöglichkeiten es erfordern und für das Ortsbild und den ansteigenden Hang keine Nachteile entstehen.

§ 19

Kernzone K II

- 1 In der Kernzone "Wiler" und der "Uebergangszone Dorf" haben sich sämtliche bauliche Massnahmen hinsichtlich Gestaltung, Proportion, Bauart, Materialwahl und Farbgebung gut ins Dorfbild einzufügen.

- 2 Es gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

a) Dachformen

Es sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° (alte Teilung) zugelassen.

b) Bedachungsmaterial

Es sind nur rote oder rot-braune Tonziegel zugelassen.

c) Dachvorsprünge

Traufseitig mindestens 80 cm.

d) Stellung der Gebäude

Parallel zum Hang, in Anpassung an die Umgebung sowie an das Orts- und Strassenbild. Ausnahmen siehe § 16, Abs 1, lit d.

e) Dachaufbauten/Dachflächenfenster

Dachaufbauten sind hinsichtlich Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl unter Berücksichtigung des Ortshildes und der traditionellen Dachlandschaft zu projektieren. Dachflächenfenster von maximal 0.9 m/2 können bewilligt werden.

f) Sonnenkollektoren auf Dächern

Diese sind gestattet. Sie dürfen jedoch nur aus nicht glänzenden und nicht spiegelnden Materialien erstellt werden und sind so anzubringen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.

- 3 Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 35 m² Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

§ 20

Gewerbezone
Hözlirank

- 1 Die Gewerbezone 'Hözlirank' dient der Lagerung von Baumschinnen, Baumaterialien u.ä.

- 2 Die Bauten sollen einer entsprechenden Farbgebung und Fassadengestaltung unauffällig in Erscheinung treten.

- 3 Entlang der Strasse ist das Areal zu bepflanzen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss dabei aber im Bereich der Kurve sowie der Arealzufahrt auf ausreichende Sichtverhältnisse geachtet werden. Gegenüber der Freifläche gemäss Zonenplan (Böschungsbereich) ist auf einer Breite von 3 m von der Böschungsoberkante ein geschlossener Bepflanzungsgürtel aus einheimischen, regionstypischen und standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu realisieren. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach der Genehmigung des Nutzungsplanes und als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung realisiert werden.

§ 21

Hofstattzone

- 1 Die Hofstattzone bezweckt die Erhaltung des geschützten äusseren Dorfbildes sowie eines natürlichen und der Umgebung der Kernzone angepassten Ueberganges von der Kernzone in die Wohnzone. Dabei sind die Hofstätten und Gärten soweit als möglich zu erhalten.
- 2 In der Hofstattzone sind nur eingeschossige An- und Nebenbauten z.B. Schöpfe, Garagen, Gartenhäuser, usw. zugelassen.
- 3 Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich namentlich hinsichtlich Proportion, Bauart, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung der Kernzone anzupassen. Die Stellung der Bauten hat unter Berücksichtigung des Geländes und des Ortsbildes zu erfolgen.
- 4 Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° (alte Neigung) zugelassen. Die Gebäudehöhe darf maximal 3.0 m und die Gebäudelänge 15.0 m betragen.
- 5 Ausnützungsziffer wird keine festgelegt. Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 60%. Die Ueberbauungsziffer darf höchstens 20% betragen.
- 6 Ausnahmsweise können in begründeten Fällen bestehende Hauptgebäude der Kernzone in die Hofstattzone erweitert werden, wenn dadurch Gestaltung und Proportion mit der herkömmlichen Bauweise übereinstimmen und für das äussere Dorfbild keine Nachteile entstehen.

§ 22

Uferschutzzone

- 1 Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz des natürlichen Bachlaufes und der Uferbepflanzung (§31 dd NHV, Verordnung über den Natur- und Heimatschutz).
- 2 In der Uferschutzzone sind sämtliche bauliche Massnahmen, Terrainveränderungen, Rodungen, Erstellung von Gartenzäunen und ähnliches nicht gestattet.
- 3 Für das Zurückschneiden der Uferbepflanzung ist der Kreisförster beizuziehen.

§ 23

Hecken

Gemäss der Verordnung über den Natur und Heimatschutz vom 14.11.1980 sind Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten geschützt. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gemäss den Weisungen des Kreisförstern gestattet.

§ 24

Freihaltegebiet

1 Das Freihaltegebiet dient dem Schutz der Landschaft im Bereich der speziellen Zone für Lagerplatz.

2 Die Böschung ist mit einheimischen, regiontypischen und standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach der Genehmigung des Nutzungsplanes und als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung realisiert werden.

§ 25

Schutzzonen für
Quellwasser

Zum Schutze der Quellfassungen sind die Vorschriften über bauliche Anlagen Art. 3.3.1 bis 3.5 des speziellen Schutzzonenreglementes zu beachten.

III. Schluss- und Uebergangsbestimmungen

§ 26

Verfahren

1 Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes (1. Teil) werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 erlassen.

2 Die Zonenvorschriften (2. Teil) unterliegen dem Verfahren nach § 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.

§ 27

Inkrafttreten
und Uebergangs-
recht

1 Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§28

Aufhebung des
alten Rechtes

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Auflagezeugnis

a) BAUREGLEMENT (erster Teil)

Beschlossen vom Gemeinderat am 20.03.1986
 Revision 1 : Beschlossen vom Gemeinderat am 18.08.1994

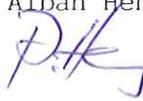
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:


 Alban Henz

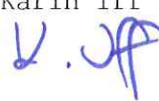

 Karin Iff

Beschlossen durch die
 Gemeindeversammlung am 07.07.1988
 Revison 1 : Beschlossen durch die
 Gemeindeversammlung am 20.09.1994

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

Alban Henz




Karin Iff


b) ZONENREGLEMENT (zweiter Teil)

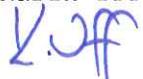
Oeffentliche Auflagen vom 14.06.1985 bis 13.07.1985
 13.01.1986 bis 12.02.1986
 29.10.1987 bis 27.11.1987
 Revision 1 : Auflage vom 29.08.1994 bis 28.09.1994

Beschlossen vom Gemeinderat am 20.03.1986
 Revision 1 : Beschlossen vom Gemeinderat am 18.08.1994

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

Alban Henz




Karin Iff


Vom Regierungsrat durch Beschluss Nr.3007
 vom 17.10.1988 genehmigt.
 Revision 1 : Vom Regierungsrat durch Beschluss Nr. 3407
 vom 06.12.94 genehmigt.



Dr. K. Fehrschauer

Gebührenordnung (Angang zum Baureglement § 5)

- Für die öffentliche Publikation im Anzeiger Ersatz der effektiven Auslagen
- Prüfung eines Baugesuches je m³ Bauvolumen nach SIA m³ à Fr. -.70 im Minimum Fr.50.--
- Für Baugesuche, die nach der Prüfung zurückgezogen oder abgewiesen werden 50 % der vorstehenden Ansätze
- Einfriedungen, geringfügige An- und Ausbauten und anderes Fr. 50.--
- Für Baukontrollen und Abklärungen an Ort (Abnahme des Schnurrüstes, Kontrolle der Armierung, Abnahme des Schutzraumes, Kontrolle der verlegten Abwasser- und Wasserleitungen inkl. Anschlüsse etc.) Fr. 30.-- pauschal pro Kontrolle oder Abklärung. Muss eine Fachstelle beigezogen werden, sind die effektiven Kosten zu verrechnen
- Beschaffung zusätzlicher Unterlagen (Planunterlagen, Abfassung von Vereinbarungen, Grundbuchauszügen, Rechtsguthachten) Verrechnung der effektiven Kosten
- Für die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten Fr. 2.- pro m² benützter Fläche