

ZONENREGLEMENT

HERBETSWIL

Zonenreglement

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Zonen	3
§ 2	Wohnzone zweigeschossig	3/4
§ 3	Wohnzone dreigeschossig	4
§ 4	Kernzone	5/5
§ 5	Gewerbezone	6
§ 6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6/7
§ 7	Reservezone.....	7
§ 8	Freihaltezone / Hofstattzone.....	7
§ 9	Gartenzone.....	7/8
§ 10	Spezialzone Parkplatz	8
§ 11	Naturgefahren.....	8/9
§ 12	Landwirtschaftszone	9
§ 13	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft.....	10
§ 14	Wald- und Feldgehölze, Hecken, Uferbewuchs.....	10/11
§ 15	Geschützte und schützenswerte Kulturobjekte.....	11/12
§ 16	Naturobjekt geschützt.....	12
§ 17	Oekologischer Ausgleich	13
§ 18	Belasteter Ablagerungsstandort	13
§ 19	Schadstoffbelastete Böden.....	14
§ 20	Kontrolle und Information	15
§ 21	Verfahren.....	15
§ 22	Inkrafttreten/Übergangsrecht.....	15
§ 23	Altes Recht	15

Anhang I : Tabelle der Zonenvorschriften

Anhang II : Liste der geschützten, schützenswerte
und erhaltenswerten Kulturobjekte

ZONENVORSCHRIFTEN

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 Herbetswil folgende Bestimmungen:

§ 1	Zonen	
1	Unterteilung	Das Baugebiet von Herbetswil ist gemäss Bauzonenplan in folgende Zonen unterteilt:
2	Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone zweigeschossig - Wohnzone dreigeschossig - Kernzone - Gewerbezone - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
		<ul style="list-style-type: none"> W 2 W3 K G öBA
3	Reservezone	- Reservezone
		R
4	Landwirtschaftszone	- Landwirtschaftszone
		L
5	Andere Zonen	<ul style="list-style-type: none"> - Freihaltezone / Hofstattzone - Gartenzone - Spezialzone Parkplatz
		<ul style="list-style-type: none"> F/H Ga SP
6	Nutzungs- und andere Zonen-vorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26-38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen dieser Vorschriften

§ 2 Wohnzone zweigeschossig

1	Zweck	Normale Wohnzone
2	Nutzung	Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
3	Bauweise	Es gilt die offene Bauweise
4	Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> Ausnutzungsziffer Grünflächenziffer Geschosszahl Gebäudehöhe Gebäudelänge
		<ul style="list-style-type: none"> max. 0.40 min. 40% 1 - 2 G max. 7.5 m max. 40 m

- 5 **Gestaltung**
- Dachneigung mindestens 20°
Flachdächer sind nur für untergeordnete Nebengebäude zulässig (Dachfläche bis max. 36 m²)
 - Die Farbgebung hat sich dem Dorfbild anzupassen.
Grelle, leuchtende Farbtöne sind zu unterlassen

§ 3 Wohnzone dreigeschossig

- 1 **Zweck** Zone für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung
- 2 **Nutzung** Wohnungen und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- 3 **Bauweise** Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise
- 4 **Baumasse**
- | | | |
|-------------------|-------------------------|-------------|
| Ausnützungsziffer | mind. 0.40 | max. 0.50 |
| Grünflächenziffer | | mind. 40% |
| Geschosszahl | mind. 3 G ¹⁾ | max. 3 G |
| Gebäudehöhe | | max. 10.5 m |
| Gebäuelänge | | max. 40 m |
- 5 **Gestaltung**
- Dachneigung mindestens 20°
Flachdächer sind nur für untergeordnete Nebengebäude zulässig (Dachfläche bis max. 25 m²)
 - Die Farbgebung hat sich dem Dorfbild anzupassen.
Grelle, leuchtende Farbtöne sind zu unterlassen
- 6 **Umgebung** Mindestens zwei Drittel der Grünflächen sind naturnah zu gestalten (humusfreie Rohböden, artenreiche Wiesen, standortheimische Hecken und Einzelbäume, Begrünung von Flachdächern usw.)
- 7 **Antennen** Parabolantennen dürfen nicht auf den Dächern angebracht werden
- 8 **Besondere Bestimmungen** Zu Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen sind an geeigneter Stelle Anlagen zur Kompostierung von organischem Material bereitzustellen

1) Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude.

§ 4 Kernzone

1	Zweck	Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des alten, wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen und den ortstypischen Bauten	
2	Nutzung	Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe	
3	Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung, Materialien) in die bestehenden Strukturen einzuordnen	
4	Baumasse	Ausnützungsziffer Grünflächen	keine sind nach Möglichkeit aufrechtzuerhalten oder zu erstellen.
		Gebäudehöhe Gebäuelänge Geschosszahl	max. 7,5 m max. 40 m max. 2 G
5	Gestaltung	Stellung	abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände)
		Dachformen	In der Regel symmetrische Satteldachdächer mit beidseits gleicher Neigung (nur ausnahmsweise Krüppeldachdächer)
		Dachneigung	mind. 35°
		Bedachung	Tonziegel, der Farbton hat sich an den vorherrschenden Farbton der Kernzone zu halten
		Dachflächenfenster	max. 1.0 m ² Fläche (Rahmenmass) ruhige, regelmässige Anordnung
		Dachaufbauten	Gestattet sind Einzel- und Schlepplukarnen, die hinsichtlich Grösse, Proportion, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind
6	Umgebung	Vorgärten Vorplätze	Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten

7	Antennen	Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie zum Empfang von Sendern nötig sind, die nicht über das Kabelnetz empfangen werden können. In solchen Fällen sind sie unauffällig zu plazieren
8	Sonnenkollektoren	Sonnenkollektoren sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird
9	Stellungnahme Denkmalpflege	Baugesuche in der Kernzone sind der kant. Denkmalpflege frühzeitig zur Stellungnahme zu unterbreiten

§ 5 Gewerbezone

1	Zweck	Reine Gewerbezone																
2	Nutzung	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen																
3	Baumasse	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Überbauungsziffer</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: right;">max. 50 %</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td></td> <td style="text-align: right;">min. 40 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Baumäquivalent</td> <td style="text-align: center;">pro Baum</td> <td></td> <td style="text-align: right;">30 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">9,5 m</td> </tr> </table>	Überbauungsziffer		max. 50 %		Grünflächenziffer		min. 40 %		- Baumäquivalent	pro Baum		30 m ²	Gebäudehöhe			9,5 m
Überbauungsziffer		max. 50 %																
Grünflächenziffer		min. 40 %																
- Baumäquivalent	pro Baum		30 m ²															
Gebäudehöhe			9,5 m															
4	Umgebung	Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Der Bereich entlang der Zonengrenze ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.																

§ 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1	Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen																				
2	Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen																				
3	Baumasse	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Ausnützungsziffer</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: right;">keine</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td></td> <td style="text-align: right;">min. 40%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td></td> <td style="text-align: right;">min. 2 G</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td></td> <td style="text-align: right;">max. 10,5 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td></td> <td style="text-align: right;">max. 40 m</td> <td></td> </tr> </table>	Ausnützungsziffer		keine		Grünflächenziffer		min. 40%		Geschosszahl		min. 2 G		Gebäudehöhe		max. 10,5 m		Gebäudelänge		max. 40 m	
Ausnützungsziffer		keine																				
Grünflächenziffer		min. 40%																				
Geschosszahl		min. 2 G																				
Gebäudehöhe		max. 10,5 m																				
Gebäudelänge		max. 40 m																				
4	Besondere Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt																				

§ 7 Reservezone

- 1 **Zweck** Reserve für eine allfällig spätere Erweiterung der Wohnzone und/oder Gewerbezone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf

- 2 **Besondere Bestimmungen** Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone und/oder Gewerbezone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen

§ 8 Freihaltezone / Hofstattzone

- 1 **Zweck** Die Freihaltezone hält für das Ortsbild bedeutende Gebiete vor einer Überbauung frei und soll die bestehenden Hostetten erhalten.

- 2 **Nutzung** landwirtschaftlich

- 3 **Bauten** Es sind nur kleine Nebenbauten wie z.B. Gerätehäuschen, Kleintierställe und dergleichen zulässig, wenn sie dem vorgesehenen Zweck der Zone dienen und auf den Standort angewiesen sind. Nebenbauten sind eingeschossig und mit maximal 20 m² Grundfläche zu erstellen.

- 4 **Besonderes** Hochstammobstbäume sind möglichst zu erhalten und abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Freihaltezone ist naturnah zu bewirtschaften.

§ 9 Gartenzone

- 1 **Zweck** Die Gartenzone dient der Anlage von Hausgärten.

- 2 **Nutzung** gartenbaulich

- 3 **Bauten** Es sind nur kleine Nebenbauten wie z.B. Gerätehäuschen, Kleintierställe und dergleichen zulässig, wenn sie dem vorgesehenen Zweck der Zone dienen und auf den Standort angewiesen sind. Nebenbauten sind eingeschossig und mit maximal 15 m² Grundfläche zu erstellen.

- 4 **Fischteiche** Im Bereich der Parzelle GB Nr. 848 ist die Anlage von Fischteichen zugelassen. Vorbehalten bleibt die Bewilligung der Jagd- und Fischereiverwaltung.

§ 10 Spezialzone Parkplatz

- 1 **Zweck** Die Spezialzone Parkplatz dient der Freihaltung als Parkplatz für den privaten Verkehr der Liegenschaft Nr. 70 (Restaurant Wolfsschlucht)
- 2 **Nutzung** Bauliche Massnahmen sind dem Nutzungszweck unterzuordnen.
- 3 **Bauten** Bauten sind nicht zulässig
- 4 **Besondere Bestimmungen** Die Parkplatzzone ist gegenüber der Landwirtschaftszone vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern zu umgeben !

§ 11 Naturgefahren

- 1 **Gefahrenbereiche** Auf der Grundlage der Gefahrenkarte der Gemeinde werden die folgenden Gefahrenbereiche ausgeschieden:
- Bereich mit mittlerer Gefährdung
 - Bereich mit geringer Gefährdung
- 2 **Mittlere Gefährdung** Die Erstellung von Bauten und Anlagen in Bereichen mit mittlerer Gefährdung ist grundsätzlich zulässig. Nicht zulässig sind besonders sensible Objekte, d.h. Bauten und Anlagen
- in denen sich besondere viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind
 - an welchen bzw. durch welche grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe
 - an welchen besonders grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind
- Der jeweiligen Gefährdungssituation ist durch Massnahmen Rechnung zu tragen, wie z.B.:
- Bei Gefahr durch Rutschung: der konkreten Rutschgefahr angepasste Bauform und Bauweise. Sicherung der Baugrube während der Bauphase
 - Bei Gefahr durch Überschwemmung/Übersarung: Erhöhte Zugänge zu Untergeschossen, Vermeidung von Wertkonzentrationen in Untergeschossen. Sicherung potentiell gefährlicher Anlagen wie Oeltanks.

Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen.

Die Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen wie z.B. Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.

**3 Geringe
Gefährdung**

In Bereichen mit geringer Gefährdung ist die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften zulässig.

Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen gemäss Absatz 2 (Mittlere Gefährdung) vorzusehen.

Die Baukommission informiert die Bauherren entsprechend.

§ 12 Landwirtschaftszone

1 Zweck Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft.

2 Nutzung Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau.
Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG

3 Bauweise Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.
Für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Bau- und Justiz-Departement zuständig.

§ 13 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

- 1 **Zweck** Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft bezwecken in Ergänzung zu den kantonalen Vorranggebieten Natur und Landschaft die Erhaltung und Aufwertung einer vielfältigen und erlebnisreichen Landschaft mit ihren typischen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Sie wird der Landwirtschaftszone, dem Waldgebiet oder anderen Schutzzonen überlagert.

- 2 **Nutzung** Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (Landwirtschaft, Wald), soweit dies mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar ist.

- 3 **Vereinbarungen
Zuständige
Behörden** Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und angemessene Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.

§ 14 Wald- und Feldgehölze, Hecken, Uferbewuchs

- 1 **Wald und
Feldgehölze** Schutz und Nutzung von Wald und Feldgehölzen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.

- 2 **Hecken** Hecken sind gemäss § 20 Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach obiger Verordnung.

- 3 **Bäche und
Ufer** Die Bäche und ihre Ufer sind gemäss § 31 der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und Darstellung im Gesamtplan geschützt.

- 4 **Bauten** Im Bereich des Bauverbotes gemäss § 32 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind auch Abgrabungen, die Errichtung von Steilböschungen, Aufschüttungen und Mauern untersagt.

- 5 **Nutzung** Die Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen an Bächen nicht entfernt werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung des Kreisförstern gestattet.
- Ausnahmen richten sich nach der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, ebenso die Folgen widerrechtlich entfernter Ufervegetation. Die Gemeinde kann Neupflanzungen auf der Grundlage des Naturkonzeptes in geeigneter Weise fördern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und der Waldgesetzgebung.
- 6 **Pflege** Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken und Bachufer in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen.

§ 15 Geschützte und schützenswerte Kulturobjekte

- 1 **Generelle Vorschriften** Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur *Genehmigung* und solche, die erhaltenswerte Objekte betreffen, zur *Stellungnahme* zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 **Geschützte Objekte (PGB § 122 ff)** Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte (vgl. auch Liste Anhang II) sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen; Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
- 3 **Schützenswerte Objekte** Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen

Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Ihre Unterschutz-Stellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

§ 16 Naturobjekt geschützt

- 1 **Schutz** Die im Gesamtplan mit einem Symbol bezeichneten Naturobjekte sind geschützt.
- 2 **Massnahmen** Massnahmen, welche die Erhaltung der Objekte gefährden, sind zu unterlassen. Insbesondere dürfen Dolinen nicht aufgefüllt werden.
- 3 **Unterhalt** Die Objekte sind zu erhalten und zu unterhalten. In Dolinen widerrechtlich abgelagertes Material ist zu entfernen.
- 4 **Ersatz** Die Beseitigung ist nur mit Zustimmung der Behörde und nur in zwingenden Fällen (Alter, Krankheit, Gefahr) zulässig. In solchen Fällen ist für Ersatz zu sorgen.
Die Gemeinde kann sich an den entstehenden Kosten beteiligen.
- 5 **Zuständigkeit** Zuständig ist die Umweltschutzkommission.
Objekte von kantonaler Bedeutung stehen unter Aufsicht des Kantons.

§ 17 Oekologischer Ausgleich

- 1 Der Gemeinderat kann an geeigneten Stellen für ökologischen Ausgleich sorgen bzw. den Aufbau und die naturnahe Bewirtschaftung entsprechender Flächen durch Dritte unterstützen.

§ 18 Belasteter Ablagerungsstandort
(gemäss Art. 32c USG Gesamtplan)

- 1 **Beschreibung** Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AltIV Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird.

In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.

- 2 **Handlungsanweisung** Die Baubehörde der Gemeinde stellt sicher, dass bei Bauvorhaben auf als "belasteter Ablagerungsstandort" ausgewiesenen Flächen in jedem Fall die zuständige Amtsstelle des Kantons beigezogen wird. Bei Bauvorhaben auf Gewerbe- und Industriestandorten empfiehlt es sich ebenfalls, Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle zu nehmen, solange nicht die Sicherheit besteht, dass es sich nicht um einen belasteten Standort handeln kann.

Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 32 und Art. 34 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01) und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.

§ 19 Schadstoffbelastete Böden
(gemäss § 13^{bis} KAV) Gesamtplan)

- 1 **Beschreibung** Im ausgewiesenen Gebiet "Schadstoffbelastete Böden" muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen.

Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitungen der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13^{bis} Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst.

Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (AltIV; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32 c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 AltIV eingetragen.

- 2 **Handlungsanweisung** Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss § 38^{bis} Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1).

Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01), Art. 8 ff. VBBo und allenfalls Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.

§ 20 Kontrolle und Information

- 1 Die Werk- und Umweltkommission überprüft den Bestand und die Entwicklung von Natur- und Landschaft im Hinblick auf die Schutzziele und informiert den Gemeinderat darüber periodisch im Sinne einer Erfolgskontrolle der getroffenen Massnahmen.

§ 21 Verfahren

- 1 Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes

§ 22 Inkrafttreten/Übergangsrecht

- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Januar 2004 in Kraft
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind

§ 23 Altes Recht

- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom September 1984 aufgehoben
-



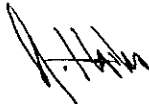
Beschlossen vom Gemeinderat am 25. April 2002

Der Gemeindepräsident:



Hans Fluri

Die Gemeindeschreiberin:



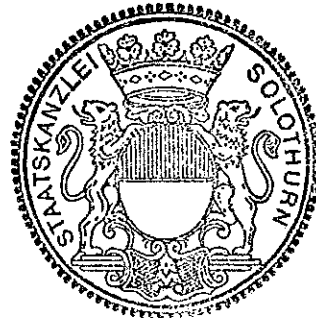
Gabi Huber

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2374 vom 16. Dez. 2003

Der Staatsschreiber:



Dr. Konrad Schwaller



Bezeichnung der Zone	§	W2	W3	KZ	G	öBA
siehe Reglement	kantonal kommunal	§ 30 PBG § 2 ZR	§ 4 ZR	§ 31 PBG § 4 ZR	§ 32 PBG § 5 ZR	§ 34 PBG § 7 ZR
Darstellung im Zonenplan		orange		braun	violette	grau
maximale Geschosshöhe	§ 16/17 KBV	1 - 2 VG	3 VG	2 VG	3 VG	3 VG (min. 2 VG)
maximale Gebäudehöhe	§ 18 KBV	7,50 m	10,50 m	7,50 m	9,5 m	10,5 m
maximale Firsthöhe/ oder Dachneigung	§ 18 KBV	mind. 20°		mind. 35°	frei	frei
maximale Gebäudelänge	§ 21 KBV	max. 40,0 m	max. 40,0 m	max. 40,0 m	frei	max. 40,0 m
maximale Überbauungsziffer	§ 35 KBV	-		-	50 %	-
minimale Grünflächenziffer	§ 36 KBV	40 %	40 %	nach Möglichkeit	40 %	40 %
maximale Ausnützungsziffer	§ 37 KBV	0,35	0,45	keine	keine	keine
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES	II	II	II	III	II

VG Vollgeschoss
KBV Kantonale Bauverordnung
PBG Planungs- und Baugesetz
ZR Zonenreglement Gemeinde

Anhang II : Liste der geschützten und schützenswerten Kulturobjekte

GB-Nr.	Liegenschafts-Nr.	Zone	RRB-Nr.	Bemerkungen
--------	-------------------	------	---------	-------------

A) Geschützte Kulturobjekte

1	röm.kath. Kirche	579	84	ÖBA		
2	Kapelle Mieschegg	2		L	57	(7.1.1947)

B) Schützenswerte Kulturobjekte

1	altes Schulhaus	537	69	ÖBA	-	
2	Pfarrhaus	579	71	ÖBA	-	
3	Wegkreuz	151	-	L	-	