

Einwohnergemeinde 4616 Kappel

# BAU- UND ZONENREGLEMENT

**Öffentliche Auflage**

vom 22.11.2001 bis 21.12.2001

**Teilaufgabe Zonenreglement**

vom 28.03.2003 bis 30.04.2003

**Vom Gemeinderat beschlossen**

am 2. Juli 2003

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

**Vom Regierungsrat genehmigt**

mit Beschluss - Nr. **961** vom **4. Mai 2004**

Der Staatsschreiber: .....



# BAUREGLEMENT DER EINWOHNERGEMEINDE 4616 KAPPEL

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 sowie § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 wird beschlossen:

## I Allgemeine Bestimmungen

### § 1

- 1 Soweit dieses Reglement keine eigenen Bestimmungen aufstellt, gelten die Vorschriften der kantonalen Bauverordnung. Geltungsbereich  
(zu § 1 Abs. 2 KBV)

### § 2

- 1 Der Gemeinderat ist erste Beschwerdeinstanz. (zu § 1 Abs. 3 KBV)

### § 3

- 1 Die Höhe der Gebühren richtet sich nach dem speziellen Gebührentarif. Gebühren  
(zu § 13 KBV)
- 2 Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistungen abhängig machen.

## II Bauvorschriften

### § 4

- 1 Die Zahl der Untergeschosse ist nicht begrenzt. Geschosszahl  
(zu § 16 KBV)
- 2 Mit dem Bauzonen- und Gesamtplan und dem Zonenreglement können die Geschosszahl und/oder die Gebäudehöhe in der Industriezone begrenzt werden.
- 3 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Gebäudehöhe mit dem Zonenreglement festgelegt.

**§ 5**

- 1 Mit dem Zonenreglement können für einzelne Zonen oder Teile davon geringere maximale Gebäudehöhen und maximale Firsthöhen festgelegt werden.

Gebäudehöhe  
(zu § 18 Abs. 1 und  
5 KBV)

**§ 6**

- 1 Mit dem Zonenreglement können für einzelne Zonen oder Teile davon andere minimale Geschossezahlen bestimmt werden.
- 2 In den Mehrfamilienhauszonen W3 (3-geschossig) und W4 (4-geschossig) ist bei den Hauptgebäuden eine Unterschreitung der Geschossezahl nicht zulässig.

Minimale Geschossezahlen  
(zu § 19 KBV)

**§ 7**

- 1 Mit dem Zonenreglement können für einzelne Zonen oder Teile davon maximale Gebäudelängen festgelegt werden.

Gebäudelänge  
(zu § 21 KBV)

**§ 8**

- 1 Gebiete mit geschlossener Bauweise sind mit dem Bauzonen- und Gesamtplan oder mit einem Gestaltungsplan zu bestimmen.

Geschlossene Bauweise  
(zu § 33 KBV)

**§ 9**

- 1 In der Ortsbildschutzzone und im Rahmen eines Gestaltungsplans kann anstelle einer Ausnützungsziffer eine Überbauungsziffer als Maximalwert bestimmt werden.
- 2 Mit dem Zonenreglement können minimale Überbauungsziffern festgelegt werden.

Überbauungsziffer  
(zu § 35 Abs. 2 und  
3 KBV)

**§ 10**

- 1 Mit dem Zonenreglement können minimale Grünflächenziffern festgelegt werden.

Grünflächenziffer  
(zu § 36 Abs. 2 KBV)

**§ 11**

- 1 Die maximalen Ausnützungsziffern können mit dem Zonenreglement für einzelne Zonen festgelegt werden. Für Neubaugebiete und für Gebiete, für die ein Gestaltungsplan erlassen wird, können mit dem Zonenreglement auch minimale Ausnützungsziffern bestimmt werden. Wenn bei einem Gestaltungsplan anstelle einer Ausnützungsziffer eine Überbauungsziffer gilt, ist eine minimale Überbauungsziffer festzulegen.

Ausnützungsziffer  
(zu § 37 Abs. 2 KBV)

**§ 12**

- 1 Ein Ausnützungsbonus für Arealüberbauungen wird nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gewährt. Die Höhe des Bonus wird im Rahmen des einzelnen Gestaltungsplanes bestimmt.
- 2 Für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen, und vor 1990 erstellt worden sind, kann ein Bonus von maximal 20% gewährt werden.

Ausnützungsbonus  
(zu § 39 Abs. 1 und  
2 KBV)

**§ 13**

- 1 Im Rahmen eines Gestaltungsplanes können weitergehende Vorschriften aufgestellt werden.

Spielplätze und  
Aufenthaltsräume  
(zu § 41 Abs. 5 KBV)

**§ 14**

- 1 Mit einem speziellen Reglement können Vorschriften erlassen werden.
- 2 Solange das Reglement über die Parkplatzbewirtschaftung nicht besteht, gelten die kantonalen Richtwerte.
- 3 Wenn ein Bauherr die verlangten Abstellflächen nicht selber schaffen kann oder darf, so hat er sich an einem Gemeinschaftsunternehmen zur Schaffung von Parkraum zu beteiligen oder wenn dies nicht möglich ist, eine Ersatzabgabe zu entrichten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen im Reglement über die Parkplatzbewirtschaftung.

Abstellplätze für  
Motorfahrzeuge  
(zu § 42 Abs. 2, 3  
und 4 KBV)

**§ 15**

- 1 Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind geeignete Anlagen zur Kompostierung von organischem Material zu schaffen.
- Anlagen zur Abfall-  
entsorgung  
(zu § 43 Abs. 2 KBV)

**§ 16**

- 1 Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Aufschüttungen dürfen das gewachsene Terrain in der Ebene nicht mehr als 1.20 m und am Hang nicht mehr als 1.50 m überragen.
- Terrain-  
veränderungen  
(§ 63 Abs. 3 KBV)
- 2 Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

**III Schutzmassnahmen****§ 17**

- 1 Die Baukommission erhebt hierfür eine Gebühr, die im Umfang der Benützung fremden Eigentums entspricht und im Gebührentarif geregelt ist.
- Benützung fremden  
Eigentums  
(zu § 66 Abs. 1 KBV)

**§ 18**

- 1 Parabolspiegel und Aussenantennen sind bewilligungspflichtig und dürfen nur bewilligt werden, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.
- Parabolspiegel und  
Aussenantennen

**§ 19**

- 1 Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) sind bewilligungspflichtig und dürfen im Gewässerschutzbereich Zone A den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) nicht unterschreiten.
- Einbauten unter den  
höchsten Grund-  
wasserspiegel
- 2 Die Zahl der Untergeschosse ist demzufolge nicht gemäss § 16 Kantonale Bauverordnung (KBV) sondern gemäss Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) auf dieses Niveau zu beschränken.

- 3 Die Grundwasserspiegelhöhen können generell beim Amt für Umwelt, Fachstelle Gewässerschutz, angefragt werden, sind jedoch bei einzelnen Bauvorhaben mit Einbau unter den HGW im Rahmen des Gestaltungsplan- oder Bewilligungsverfahrens von einem Geologen zu ermitteln und bei der genannten kantonalen Fachstelle mit einem Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung einzureichen.

## IV Übergangs- und Schlussbestimmungen

### § 20

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom 28. September 1993 aufgehoben.

Aufhebung altes  
Recht

### § 21

- 1 Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Es findet Anwendung auf alle Baugesuche und Verfahren, die beim Inkrafttreten noch hängig sind.

Inkrafttreten/  
Übergangsrecht

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 28. Juni 2004.

Der Gemeindepräsident  
Martin Wyss

Der Gemeindeschreiber  
Erich Riesen

# ZONENREGLEMENT DER EINWOHNERGEMEINDE 4616 KAPPEL

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 4616 Kappel folgende Bestimmungen:

## § 1

### Zonen und Gebiete

1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Kappel ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:	
2	Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhauszone 2-geschossig</li> <li>- Wohnzone 2-geschossig</li> <li>- Mehrfamilienhauszone 3-geschossig</li> <li>- Mehrfamilienhauszone 4-geschossig</li> <li>- Wohnzone mit Gewerbeanteil 3-geschossig</li> <li>- Gewerbezone 2-geschossig</li> <li>- Gewerbezone 3-geschossig</li> <li>- Industriezone</li> <li>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>E2</li> <li>W2</li> <li>W3</li> <li>W4</li> <li>WG3</li> <li>G2</li> <li>G3</li> <li>I</li> <li>ÖBA</li> </ul>
3	Reservezonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reservezone W2</li> <li>- Reservezone W3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RW2</li> <li>RW3</li> </ul>
4	Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftszone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LW</li> </ul>
5	Schutzzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbildschutzzone</li> <li>- Grundwasserschutzzone</li> <li>- Landschaftsschutzzone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OSCH</li> </ul>
6	Andere Zonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektrizitätszone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>E</li> </ul>
7	Fundstellen/ Standorte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschützte archäologische Fundstellen</li> <li>- Durch Abfälle belastete Standorte</li> </ul>	
8	Nutzungs- und andere Zonen- vorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.	

- 9 Ausnutzungsbonus
- a) Für An- und Umbauten die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen kann die Baukommission eine AZ-Überschreitung bis max. 20 % gewähren.
  - b) Für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten in der Ortsbildschutzzone, die vor 1990 erstellt worden sind, kann die Baukommission eine Überschreitung der Überbauungsziffer bis max. 20 % bewilligen.

## I Bauzonen

§ 2	Einfamilienhauszone 2-geschossig	E2
1 Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung.	
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische, nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Bauweise	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser mit beschränkter Länge.	
4 Baumasse	Ausnutzungsziffer	max. 0.35
	Geschosszahl	max. 2 G
	Gebäudehöhe	an Hanglage bergseits (über 8 % Neigung) max. 6.5 m
	Gebäudelänge	Für Einfamilienhäuser max. 24.0 m Für Reiheneinfamilienhäuser max. 19.5 m
5 Empfindlichkeitsstufe	ES	II

<b>§ 3</b>	<b>Wohnzone 2-geschossig</b>	<b>W2</b>
1 Zweck	Normale Wohnzone.	
2 Nutzung	Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Bauweise	Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.	
4 Baumasse	Ausnützungsziffer	max. 0.40
	Überbauungsziffer 1)	max. 30 %
	Geschosszahl	max. 2 G
5 Empfindlichkeitsstufe		ES II/III 2)

1) Die Überbauungsziffer gilt für Grundstücke in der Ortsbildschutzzone (gemäss § 12).

2) Für die genaue Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen II und III ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan massgebend.

<b>§ 4</b>	<b>Mehrfamilienhauszone 3-geschossig</b>	<b>W3</b>
1 Zweck	Zone für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung.	
2 Nutzung	Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Bauweise	Mehrfamilienhäuser.	
4 Baumasse	Ausnützungsziffer	min. 0.40
	Geschosszahl 3)	min. 3 G
		max. 0.55
		max. 3 G
5 Empfindlichkeitsstufe		ES II/III 2)

2) Für die genaue Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen II und III ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan massgebend.

3) Gültig für Hauptgebäude.

<b>§ 5</b>	<b>Mehrfamilienhauszone 4-geschossig</b>	<b>W4</b>	
1 Zweck	Zone für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung.		
2 Nutzung	Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.		
3 Bauweise	Mehrfamilienhäuser.		
4 Baumasse	Ausnützungsziffer Geschosszahl 3)	min. 0.50 min. 4 G	max. 0.75 max. 4 G
5 Empfindlichkeitsstufe			ES II 2)
	2) Für die genaue Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen II und III ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan massgebend.		
	3) Gültig für Hauptgebäude.		

<b>§ 6</b>	<b>Wohnzone mit Gewerbeanteil 3-geschossig</b>	<b>WG3</b>	
1 Zweck	Wohnzone mit Gewerbenutzung.		
2 Nutzung	Wohnungen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagfunktion.		
3 Bauweise	offen		
4 Baumasse	Ausnützungsziffer Grünflächenziffer 4) Geschosszahl Gebäudehöhe	min. 0.40 min. 2 G	max. 0.55 min. 35 % max. 3 G max. 10.5 m
5 Wohnanteil	Der Wohnanteil beträgt maximal 65 % der BGF eines Gebäudes oder der im Gestaltungsplan-Areal gesamthaft realisierten Bruttogeschossfläche.		

6	Gestaltung	Für die Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3 besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht.		
7	Empfindlichkeitsstufe		ES	III 2)
		2) Für die genaue Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen II und III ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan massgebend.		
		4) Bis max. 1/3 der minimalen Grünfläche darf durch standortgerechte, einheimische Laubbäume (Linde, Ahorn, usw.) ersetzt werden. Dabei entspricht ein Baum 30 m <sup>2</sup> Grünfläche.		

**§ 7****Gewerbezone 2-geschossig****G2**

1	Zweck	Reine Gewerbezone.		
2	Nutzung	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagfunktion.		
3	Bauweise	offen		
4	Baumasse	Überbauungsziffer      min. 20 % Grünflächenziffer 4) Geschosszahl Gebäudehöhe	max. min. max. max.	60 % 15 % 2 G 7.5 m
5	Empfindlichkeitsstufe		ES	III 2)
		2) Für die genaue Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen II und III ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan massgebend.		
		4) Bis max. 1/3 der minimalen Grünfläche darf durch standortgerechte, einheimische Laubbäume (Linde, Ahorn, usw.) ersetzt werden. Dabei entspricht ein Baum 30 m <sup>2</sup> Grünfläche.		

<b>§ 8</b>	<b>Gewerbezone 3-geschossig</b>	<b>G3</b>
1 Zweck	Reine Gewerbezone.	
2 Nutzung	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagfunktion.	
3 Bauweise	offen	
4 Baumasse	Überbauungsziffer Grünflächenziffer 4) Geschosszahl Gebäudehöhe	min. 20 %  min. 2 G  max. 60 % min. 15 % max. 3 G max. 10.5 m
5 Empfindlichkeitsstufe		ES III 2)
	2) Für die genaue Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen II und III ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan massgebend. 4) Bis max. 1/3 der minimalen Grünfläche darf durch standortgerechte, einheimische Laubbäume (Linde, Ahorn, usw.) ersetzt werden. Dabei entspricht ein Baum 30 m <sup>2</sup> Grünfläche.	

<b>§ 9</b>	<b>Industriezone</b>	<b>I</b>
1 Zweck	Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe mit hohem Wertschöpfungspotential.	
2 Nutzung	Industrie- Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zugelassen sind neue Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern und verteilen.	
3 Baumasse	Grünflächenziffer 5) Gebäudehöhe	min. 10 % max. 15 m
4 Empfindlichkeitsstufe		ES IV
	5) Bis max. 1/2 der minimalen Grünfläche darf durch standortgerechte, einheimische Laubbäume (Linde, Ahorn, usw.) ersetzt werden. Dabei entspricht ein Baum 30 m <sup>2</sup> Grünfläche.	

<b>§ 10</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>ÖBA</b>	
1 Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.		
2 Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.		
3 Baumasse	Ausnützungsziffer	max.	keine
	Grünflächenziffer	min.	20 %
	Gebäudehöhe	max.	10.5 m
4 Besondere Bestimmungen	Diese Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.		
5 Empfindlichkeitsstufe		ES	II/III 2)
	2) Für die genaue Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen II und III ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan massgebend.		

<b>§ 11</b>	<b>Reservezone W2</b>	<b>RW2</b>	
1 Zweck	Reservezone für eine allfällige spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf.		
2 Nutzung	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.		
3 Besondere Bestimmungen	Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff. PBG durchzuführen.		
4 Empfindlichkeitsstufe		ES	II

---

<b>§ 12</b>	<b>Reservezone W3</b>	<b>RW3</b>
1 Zweck	Reservezone für eine allfällige spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf.	
2 Nutzung	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.	
3 Besondere Bestimmungen	Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff. PBG durchzuführen.	
4 Empfindlichkeitsstufe		ES III

---

## II Landwirtschaftszone

§ 13	Landwirtschaftszone	LW									
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- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG. 6)									
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.									
4	Baumasse	<table border="0"> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Silohöhe</td> <td>max.</td> <td>12 m</td> </tr> </table>	Geschosszahl	max.	2 G	Gebäudehöhe	max.	7.5 m	Silohöhe	max.	12 m
Geschosszahl	max.	2 G									
Gebäudehöhe	max.	7.5 m									
Silohöhe	max.	12 m									
5	Gestaltung	<table border="0"> <tr> <td>Dachformen</td> <td>Nicht zulässig sind Flachdächer.</td> </tr> <tr> <td>Bedachung</td> <td>Material- und Farbwahl in Absprache mit Baukommission.</td> </tr> </table>	Dachformen	Nicht zulässig sind Flachdächer.	Bedachung	Material- und Farbwahl in Absprache mit Baukommission.					
Dachformen	Nicht zulässig sind Flachdächer.										
Bedachung	Material- und Farbwahl in Absprache mit Baukommission.										
6	Silos	Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.									
7	Ausnahmen	Die Baubehörde kann bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten Ausnahmen gestatten, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.									
8	Empfindlichkeitsstufe	ES III									

6) Für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Baudepartement zuständig.

### III Schutzzonen

§ 14	Ortsbildschutzzone	OSCH
1 Zweck	<p>Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes, Schutz traditioneller, architektonischer und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten und Dorfansichten sowie sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.</p> <p>Die Ortsbildschutzzone ist eine überlagernde Zone und umfasst den engeren Dorfkern. Für die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone ist der Bauzonen- und Gesamtplan massgebend.</p>	
2 Nutzung	<p>Gemäss Grundnutzung: § 3 Wohnzone 2-geschossig            § 7 Gewerbezone            § 10 Öffentliche Bauten und Anlagen            § 13 Landwirtschaftszone</p>	
3 Bauweise	<p>Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Proportionen, Massstäblichkeit, Bauart, Dachform und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.</p>	
4 Baumasse	<p>Gemäss Grundnutzungszone.            Für Grundstücke die in der Grundnutzungszone für 2-geschossige Bauten W2 (gemäss § 3) liegen, gilt an Stelle der Ausnutzungsziffer eine Überbauungsziffer von max. 30 %.</p>	
5 Gestaltung	Stellung	Abgestimmt auf das Ortsbild, Firstrichtung in der Regel Ost-West.
	Dachformen	Je nach Bautypus und Situation Sattel-, Walm- oder Krüppel- walmdächer, beidseitig gleich geneigt. (Ausnahmen siehe Abs. 8)
	Dachneigung	min. 35° <span style="float: right;">max. 45°</span>
	Bedachung	Naturrote, rotbraune ober altrote Tonziegel.
	Dachaufbauten	Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gemäss § 64 KBV auf ein Minimum zu beschränken und haben eine gute Dachgestaltung zu ergeben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

	Dachvorsprünge traufseitig	Bei kleineren Bauten mindestens 60 cm, bei mittleren 80 cm, bei grösseren Bauten mindestens 1 m.
	Baumaterialien	Materialien müssen sich in Form, Farbe und Gestaltung den bestehenden Gebäuden anpassen.
6	Silos	Silobauten sind möglichst unauffällig zu platzieren, rotbraun oder grün einzufärben und durch geeignete Bepflanzung abzudecken. Firmenaufschriften sind nicht gestattet.
7	Besondere Bestimmungen	<p>a) Vor Einreichung des definitiven Baugesuches wird in der Regel ein Vorbaugesuch verlangt. Die Modelldarstellung ist zwingend, sofern sie als Entscheidungsgrundlage notwendig ist.</p> <p>b) Für die Beurteilung von Baugesuchen für Neu- und wesentlichen Umbauten in der Ortsbildschutzzone kann die Baukommission eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einholen.</p>
8	Ausnahmen	<p>a) Bei bestehenden Bauten dürfen Höhe und Geschoszahl erhalten bleiben, auch wenn sie von den Vorschriften in der Grundnutzungszone abweichen.</p> <p>b) Bei kleineren eingeschossigen An- und Nebenbauten, die 40 % der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten und nicht wesentlich in Erscheinung treten, kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten, insbesondere bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial.</p>

---

## § 15

### Gewässerschutzzone

---

- 1 Die Grundwasserschutzzone ist eine überlagernde Zone. Für die Abgrenzung der Schutzzonen SI, SII und SIII ist der mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1481 (18.5.1982) genehmigte Plan 1:2000 vom Zweckverband Untergäu massgebend.
- 2 Einschränkungen der Nutzung und Bewirtschaftung richten sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung und dem Schutzzonenreglement.

---

## § 16                      Landschaftsschutzzone

---

- |   |                      |   |
|---|----------------------|---|
| 1 | Zweck                | Die dem Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung überlagerte Zone dient zur Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer (Höchimatten Zelglimatten, Scheimatten, Gunzgertal) mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen und Bachläufen. |
| 2 | Nutzung              | Gemäss Grundnutzung (§ 13 Landwirtschaftszone), soweit mit den Zielen in Abs. 1 vereinbar.  |
| 3 | Bauten / Anlagen     | Es gilt ein generelles Bauverbot für Neubauten und landwirtschaftsfremde Anlagen. Bestand und angemessene Erweiterung bestehender Bauten bleiben gewährleistet.   |
| 4 | Landschafts-Elemente | Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.  |

## IV   Andere Zonen

---

### § 17                      Elektrizitätszone    E

---

- |   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| 1 | Zweck                  | Sicherung der für das Unterwerk Kappel benötigten Flächen.   |
| 2 | Nutzung                | Für den Betrieb erforderliche Bauten und Anlagen.  |
| 3 | Besondere Bestimmungen | Die Bauten sind nach der Stilllegung der Anlage wieder zu entfernen. Das ganze Gebiet wird in die landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt. |
| 4 | Empfindlichkeitsstufe  | ES                      III  |
-

---

## V Fundstellen / Standorte

---

### § 18 Geschützte archäologische Fundstellen

---

- 1 Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen beziehen.
- 

### § 19 Durch Abfälle belastete Standorte

---

- 1 Beschreibung Die stillgelegten AbfalldPONien sind in einem entsprechenden Kataster (nach Art. 23 TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.
  - 2 Handlungsanweisung Bei durch Abfälle belasteten Standorten gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.
- 

### § 20 Baustellenentsorgung

---

- 1 Für Abbrüche mit mehr als 100 m<sup>3</sup> Abfälle sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV § 11; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).
-

---

## VI Wald

---

### § 21 Wald inkl. Feldgehölz

---

- 1 Die Ausdehnung und Nutzung richtet sich nach der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- 2 Der Bauabstand vom Wald und Feldgehölz wird ab der im Rahmen der Waldfeststellung festgelegten Waldgrenze gemessen.

---

## VII Geschützte Objekte

---

### § 22 Naturobjekte (Hecken, Gewässer und ihre Ufer)

---

- 1 Alle im Bauzonen- und Gesamtplan eingetragenen Hecken, Ufergehölze, Gewässer und ihre Ufer sind gemäss §§ 20 und 31ff. NHV geschützt.

---

### § 23 Einzelbäume und Baumgruppen erhaltenswert

---

- 1 **Erhaltung** Die im Bauzonen- und Gesamtplan als erhaltenswert bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen unterstehen keinen Schutzbestimmungen, sind aber nach Möglichkeit zu erhalten. Massnahmen, welche die Erhaltung der Bäume direkt oder indirekt gefährden sind zu vermeiden.
- 2 **Ersatzpflanzung** Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit standortheimischen Bäumen zu sorgen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für die Ersatzpflanzungen beteiligen.

---

**§ 24 Kulturobjekte geschützt / schützenswert / erhaltenswert**

---

- |   |                                       |   |
|---|---------------------------------------|---|
| 1 | Generelle Vorschriften                | Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung. |
| 2 | Geschützte Objekte<br>(PBG § 122 ff.) | Die im Bauzonen- und Gesamtplan als geschützt bezeichneten Objekte 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.  |
| 3 | Schützenswerte Objekte                | Als schützenswert sind im Bauzonen- und Gesamtplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.   |
| 4 | Erhaltenswerte Objekte                | Bei den im Bauzonen- und Gesamtplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.  |

**VIII Erschliessungen**

---

**§ 25 Detailerschliessungen**

---

- 1 Die im Bauzonen- und Gesamtplan mit einem Pfeil dargestellten Detailerschliessungen zeigen verbindlich, von welcher Seite ein Baugebiet verkehrsmässig zu erschliessen ist.
- 

**§ 26 Fusswege und markierte Wanderwege**

---

- 1 Die dargestellten Fusswege und markierten Wanderwege sind öffentliche Fusswegverbindungen, die im Detail in den Nutzungsplänen festzulegen sind.
-

## **IX Schluss- und Übergangsbestimmungen**

---

### **§ 27                      Aufhebung des alten Rechts**

---

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 28. Juni 1994 aufgehoben.

### **§ 28                      Inkrafttreten / Übergangsrecht**

---

- 1 Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

Vom Gemeinderat beschlossen am 2. Juli 2003

Der Gemeindepräsident  
Martin Wyss

Der Gemeindeschreiber  
Erich Riesen