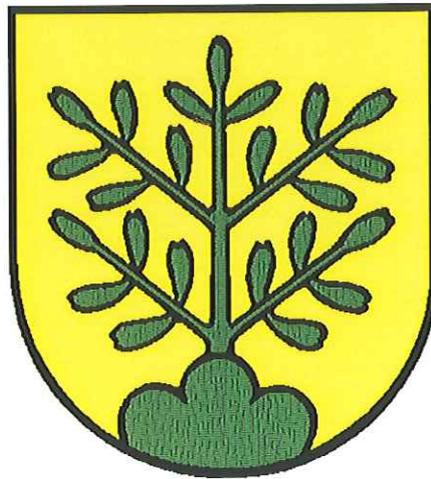


Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen



Zonenreglement

EINWOHNERGEMEINDE OBERBUCHSITEN

Zonenreglement

- 1. Teil: Allgemeine Bestimmungen
- 2. Teil: Vorschriften Bauzonenplan
- 3. Teil: Vorschriften Gesamtplan
- 4. Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen

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

1. Allgemeine Bestimmungen

- § 1 ¹ Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (§ 14 PBG) ist der Gemeinderat. zuständige Behörden
- ² Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat schriftlich und begründet Beschwerde eingereicht werden.
- ³ Die Anwendung dieses Zonenreglementes im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

2. Vorschriften Bauzonenplan

- § 2 ¹ Der jeweils rechtsgültige Zonenplan ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Zonenplan
- ² Massgebend für die Erschliessung der Bauzonen sind das Reglement über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren, das Reglement über Gebühren und Abgaben, die Erschliessungspläne 1:1'000 sowie das Erschliessungsprogramm.

- § 3 ¹ Die Strassen- und Baulinienpläne bestimmen die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Trottoirs und Baulinien. Erschliessung
- ² Der generelle Entwässerungsplan (GEP) und das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) legen den Ausbau der öffentlichen Leitungsnetze fest.
- § 4 Die Bauzone ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt: Unterteilung der Bauzonen
- a) W 2a Wohnzone zweigeschossig in der Ebene
 - b) W 2b Wohnzone zweigeschossig in Hanglagen
 - c) W 2c Wohnzone zweigeschossig mit Spezialvorschriften zum Schutze des Dorfkernes
 - d) W 3 Wohnzone dreigeschossig
 - e) K Kernzone
 - f) Ortsbildschutzzone
 - g) OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - h) GR reine Gewerbezone
 - i) GW Gewerbezone mit Wohnnutzung
 - j) I Industriezone
 - k) Freihaltezone
- § 5 Die Nutzung der Zonen richtet sich nach dem kantonalen Bauverordnung und nach §§ 6 ff dieses Reglementes. Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

§ 6 In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf die Kantonale Bauverordnung (KBV) vom 3.7.1978 folgende Bauvorschriften:

In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf die Kantonale Bauverordnung (KBV) vom 3.7.1978 folgende Bauvorschriften:

Bezeichnung der Zonen	W 2a	W 2b	W 2c	W 3	K	OeBA	GR	GW	I
Darstellung im Zonenplan	orange	gelb	hellgelb	rot	braun	grau	rotviolett	violett schraffiert	blauviolett
Geschosszahl § 16 KBV	2 VGe	2 VGe	2 VGe	3 VGe	-	3 VGe	frei	frei ¹⁾	frei
Gebäudehöhe § 18 KBV	6.50 m	B 4.50 m T 7.50 m	T 6.50 m	10.50 m	7.00 m	10.50 m	10.5 m 7.5 m ²⁾	7.50 m	20 m
Firsthöhe	-	-	-	-	-	-	max. 16.50 m min. 13.50 m ²⁾	13.50 m	20 m
Dachneigung	max. 45°	max. 45°	max. 50°	max. 45°	38° - 50°	-	-	-	-
Hauptfirstrichtung	-	-	parallel Hang	-	West-Ost	-	-	-	-
Gebäuelänge § 21 KBV	40 m	25 m	25 m	40 m	40 m ⁴⁾	unbeschränkt	80 m	60 m	unbeschränkt
Abstände gem. § 22ff und Anhang II KBV									
Grenzabstände § 22/24/33 KBV	-	-	-	-	-	max. 80 %	max. 60 %	max. 60 %	max. 90 %
Überbauungsziffer § 35 KBV	-	-	-	-	-	min. 20 %	min. 20 % ⁶⁾	min. 20 %	min. 10 % ⁵⁾
Grünflächenziffer § 36 KBV	min. 40 %	min. 40 %	min. 40 %	min. 40 %	min. 40 % ³⁾	-	-	-	-
Ausnützungsziffer § 37 KBV	0.40 ¹⁾	0.30 ¹⁾	0.30	0.60	-	-	-	-	-

KBV = Kantonale Bauverordnung VGe = Vollgeschoss B = Bergseite T = Talseite

- 1) Für gut gestaltete Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser, im Sinne von Paragraph 39 KBV, Erhöhung um 0.10 (Erhöhung für Mehrfamilienhäuser nur mit Gestaltungsplan)
- 2) Für die reine Gewerbezone nördlich der Kantonsstrasse T5 sind nur 7.50 m Gebäudehöhe und max. 13.50 Firsthöhe zugelassen.
- 3) Wo nicht möglich, best. Grünfläche erhalten und Freiräume mit hochstämmigen Bäumen ergänzen
- 4) Vorbehalten bleibt die bereits bestehende, geschlossene Bauweise, die im Zonenplan speziell bezeichnet ist.
- 5) Hochstämmige Bäume werden mit 30 m² Grünfläche angerechnet.
- 6) Für Wohnbauten sind max. 2 VGe zulässig. Die Wohnnutzung darf max. 50 % der Bruttogeschossfläche betragen.

- | | | |
|-----|---|---|
| § 7 | ¹ Im Sinne von § 39, Abs. 2 KBV vom 12. September 1990 kann die Ausnützungsziffer bei An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen und vor Inkrafttreten von § 39, Abs. 2 KBV erstellt wurden, um max. 20 % erhöht werden.

² Im übrigen kann ein Ausnützungsbonus im Rahmen von Gestaltungsplänen gewährt werden. | Ausnützungsbonus |
| § 8 | Die Baubehörde kann für den Ausbau schützenswerter, altrechtlicher Bauten Ausnahme von den Bestimmungen über die Geschosszahl und die Gebäudehöhe bewilligen, wenn dies für die Erhaltung oder sinnvolle Weiterverwendung des Gebäudes unerlässlich ist und diese aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig sind. Zudem dürfen keine öffentlichen und schützenswerten, nachbarlichen Interessen verletzt werden. | Ausnahmen von Paragraph 6 für Kernzone und Ortsbildschutzzone |

Kernzone

- | | | |
|-----|--|--|
| § 9 | ¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des wesentlich vom Strassenraum geprägten Dorfbildes.

² Folgende Nutzungsarten sind zugelassen: <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen - nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - Gaststätten und Ladengeschäfte - öffentliche Bauten | Zweck

Nutzung |
| | ³ Es sind im Maximum 2 Vollgeschosse und ein voll genutztes Dachgeschoss gestattet. Über das Dachgeschoss hinaus ist eine weitere Nutzung unzulässig. Ausnahmen können nur gemäss § 8 gewährt werden. | Geschosszahl |
| | ⁴ Es sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung zwischen 38° und 50° gestattet. Die Hauptfirstrichtung soll entsprechend den bestehenden Bauten in Richtung West-Ost verlaufen. Der traufseitige Dachvorsprung soll ca. 25 % der Gebäudehöhe betragen. Der giebelseitige Dachvorsprung ist der traditionellen Bauweise entsprechend gering zu halten. | Dachform,
Neigung,
Firstrichtung |
| | ⁵ Die Dacheindeckung muss sich in Struktur und Farbe der umgebenden Dachflächen anpassen. | Dacheindeckung |
| | ⁶ Als Dachaufbauten sind Schleppegauben und Lukarnen zugelassen. Es muss das gleiche Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Front und die seitlichen Wände müssen der Farbe des Daches angepasst werden. Im weiteren gilt § 64 KBV. | Dachaufbauten |

Ortsbildschutzzone

- | | | |
|------|---|--|
| § 10 | ¹ In der Ortsbildschutzzone gelten grundsätzlich die Bauvorschriften der Kernzone. Darüber hinaus sind folgende Bestimmungen zu beachten: | Grundsatz |
| | ² Die bestehende, bauliche Struktur soll weiterhin den Charakter des Ortsbildes mitbestimmen. Die Strassenraum- und Platzverhältnisse dürfen nur dann verändert werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere Lösung entsteht. | Einordnung |
| | ³ Die Projektverfasser haben sich frühzeitig, im Stadium der Vorprojektierung, mit der Gemeinde und der Denkmalpflege in Verbindung zu setzen, um prinzipielle Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären. | Vorprojekt |
| | ⁴ Bestehende Bauten sind womöglich zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen Neubau gestattet, ausgenommen, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt. | Bestehende Bauten,
Wiederaufbau |
| | ⁵ Die Gebäude müssen mindestens zu 2/3 auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden. Ausnahmsweise dürfen sie zurückweichen, wenn sie den Charakter der sie umgebenden baulichen Struktur übernehmen. | Hauptbauten,
Baulinien |
| | ⁶ Die bestehenden Trauf- und Firsthöhen dürfen nur verändert werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere Lösung entsteht. | Traufhöhe,
Firsthöhe |
| | ⁷ Die Dacheindeckung muss sich in Struktur und Farbe den umgebenden Dächern anpassen. | Dacheindeckung |
| | ⁸ Für bestehende Bauten ist jede Fassadenänderung sowie die Änderung der Fassadenfarbe bewilligungspflichtig. Die Gliederung und das Material der Fassaden sind von der traditionellen Bauweise zu übernehmen. Die Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein. Gegenüber dem Strassenraum haben die Fenster Sprossen aufzuweisen und sind mit Fensterläden zu versehen; für Gewände, Stürze und Bänke von Fenstern und Türen ist Natur- oder Kunststein zu verwenden. Die Baubehörde kann Ausnahmen von diesen Vorschriften bewilligen, wenn dies für die Erhaltung oder sinnvolle Weiterverwendung des Gebäudes unerlässlich ist und diese nicht im Widerspruch zu den Interessen des Ortsbildes stehen. | Fassaden- und
Fenstergestaltung
für bestehende
Bauten |
| | ⁹ Ist die Erstellung von Abstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baukommission in Anwendung von Paragraph 42 KBV die Anzahl beschränken, die Lage und Gestaltung vorschreiben oder Abstellplätze nicht zulassen. Ist nur ein Auskauf möglich, so reduziert sich die Ersatzabgabe auf die Hälfte. | Abstellplätze |

- | | |
|---|----------------------------|
| ¹⁰ Das vorhandene Terrain soll seinen natürlichen Charakter bewahren und darf nur soweit verändert werden, als es das Dorfbild nicht beeinträchtigt. | Terrain |
| ¹¹ Die Baubehörde kann die Abbruch- und Baugesuche vor ihrem Entscheid der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreiten. | Kantonale
Denkmalpflege |

Wohnzone W 2a

- | | |
|--|-----------------|
| § 11 ¹ In der Wohnzone W 2a sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser in offener Bauweise und Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser zugelassen. Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet, wenn die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht wesentlich überschritten wird. | Nutzung |
| ² Die Bauvorschriften richten sich nach § 6 + 7 des Zonenreglementes. | Bauvorschriften |
| ³ Die Dacheindeckung muss sich in Struktur und Farbe den umgebenden Dächern anpassen. | Dacheindeckung |

Wohnzone W 2b

- | | |
|---|-----------------|
| § 12 ¹ In der Wohnzone W 2b sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reiheneinfamilienhäuser im Rahmen von Gestaltungsplänen gestattet. Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, wenn die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht wesentlich überschritten wird. | Nutzung |
| ² Die Bauvorschriften richten sich nach § 6 + 7 des Zonenreglementes. | Bauvorschriften |
| ³ Die Dacheindeckung muss sich in Struktur und Farbe den umgebenden Dächern anpassen. | Dacheindeckung |
| ⁴ Stützmauern über 7.50 m Länge sind in Lage und Höhe abzutreten und, falls sie die Höhe von 1.0 m überschreiten, mit einer Bepflanzung abzudecken. | Stützmauern |
| ⁵ Flachdächer sind nicht zugelassen. | Flachdächer |

Wohnzone W 2c

- | | | |
|--------------|--|----------------------|
| § 13 | ¹ In der Wohnzone W 2c sind Ein- und Doppel­einfamilienhäuser in offener Bauweise gestattet. Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, wenn die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht wesentlich überschritten wird. | Nutzung |
| ² | Die Bauvorschriften richten sich nach § 6 + 7 des Zonenreglementes. | Bauvorschriften |
| ³ | Die Giebelrichtung muss parallel zum Hang sein. Die Dacheindeckung hat sich in Struktur und Farbe den Dächern des Dorfkernes anzupassen. Flachdächer sind nicht zugelassen. | Dächer |
| ⁴ | Als Dachaufbauten sind nur Schlep­pgauben zugelassen. Es muss das gleiche Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Front und die seitlichen Wände müssen der Farbe des Daches angepasst werden. Im weiteren gilt § 64 KBV. | Dachaufbauten |
| ⁵ | Dachflächenfenster sind zugelassen soweit sie § 64 KBV entsprechen. | Dachflächenfenster |
| ⁶ | Breite zusammenhängende Fensterflächen dürfen nicht bewilligt werden. Die Farbe der Fassade darf die Umgebung nicht dominieren. | Fenster und Fassaden |
| ⁷ | Stützmauern über 7.50 m Länge sind in Lage und Höhe abzutreten und, falls sie die Höhe von 1.0 m überschreiten, mit einer Bepflanzung abzudecken. | Stützmauern |
| ⁸ | Der Plan der Umgebungsgestaltung, mit einer genügenden Anzahl von Schnitten, welche das gewachsene und gestaltete Terrain zeigen, ist mit dem Baugesuch einzureichen und ist verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung. | Umgebungsgestaltung |

Wohnzone W 3

- | | | |
|--------------|--|-----------------|
| § 14 | ¹ In der Wohnzone W 3 sind Reihen- und Mehrfamilienhäuser zugelassen. Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet, wenn die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht wesentlich überschritten wird. | Nutzung |
| ² | Die Bauvorschriften richten sich nach § 6 + 7 des Zonenreglementes. | Bauvorschriften |
| ³ | Die Dacheindeckung muss sich in Struktur und Farbe den umgebenden Dächern anpassen. | Dacheindeckung |

Gewerbezone mit Wohnnutzung GW

- | | | |
|------|---|---------------------|
| § 15 | ¹ In der Gewerbezone mit Wohnnutzung sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung zulässig. Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch die Gewerbebetriebe entsteht. | Nutzung |
| | ² Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. | Material und Farbe |
| | ³ Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen möglichst naturnah zu gestalten. | Umgebungsgestaltung |
| | ⁴ Die weiteren Bauvorschriften richten sich nach § 6 des Zonenreglementes. | Bauvorschriften |

Reine Gewerbezone GR

- | | | |
|------|--|---------------------|
| § 16 | ¹ In der reinen Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. | Nutzung |
| | ² Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. | Material und Farbe |
| | ³ Die unüberbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. | Umgebungsgestaltung |
| | ⁴ Die weiteren Bauvorschriften richten sich nach § 6 des Zonenreglementes. | Bauvorschriften |

Industriezone

- | | | |
|------|---|------------|
| § 17 | ¹ Die Industriezone bezweckt die Erhaltung, Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe mit hohem Wertschöpfungspotenzial. | Zweck |
| | ² Zugelassen sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. | Nutzung |
| | ³ Für die Industriezone besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann, vorbehältlich § 44ff PBG, von der generellen Gestaltungsplanpflicht befreien.

Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.

Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Flachdächer sind grundsätzlich zu bekieseln oder zu begrünen. | Gestaltung |

- | | | |
|---|--|-----------------|
| 4 | Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagsplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden. | Umgebung |
| 5 | Die weiteren Bauvorschriften richten sich nach § 6 des Zonenreglementes. | Bauvorschriften |

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

- | | | |
|------|---|-------------------|
| § 18 | 1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. | Nutzung |
| | 2 Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 PBG unterstellt. | Abtretungspflicht |
| | 3 Die weiteren Bauvorschriften richten sich nach § 6 des Zonenreglementes. | Bauvorschriften |

Freihaltezone

- | | | |
|------|---|-------------|
| § 19 | 1 Die Freihaltezone bezweckt die Trennung und Gliederung der Bauzone. | Zweck |
| | 2 Die Freihaltezone kann landwirtschaftlich, gartenbaulich oder als Park genutzt werden.

Bauten sind nicht zulässig. | Nutzung |
| | 3 Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern. | Bepflanzung |

Belastete Ablagerungsstandorte (gemäss Art. 32c USG)

- | | | |
|------|---|--------------|
| § 20 | 1 Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlastenverordnung (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 und 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. | Beschreibung |
| | 2 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. | |

- ³ 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 814.80) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.

Handlungsanweisung

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

- § 21 ¹ 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.
- ² Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung 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.
- ³ 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. 32c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR814.01) resp. Art. 5 AltIV eingetragen.
- ⁴ 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 Bauszone erfolgt das Verfahren gemäss § 38^{bis} Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1).
- ⁵ 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.

Beschreibung

Handlungsanweisung

Übrige Vorschriften

- § 22 ¹ Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, können zur Stellungnahme unterbreitet werden. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der Baukommission zu besprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- ² Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekten 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 und 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 Die Vorschriften gemäss Abs. 1 und 2 gelten auch für die im Gesamtplan bezeichneten geschützten Kulturobjekten.
- ⁴ 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 Unterschutzstellung 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.
- ⁵ Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppen führen.

Kulturobjekte

- | | | |
|------|--|----------------------------|
| § 23 | Die im Zonenplan dargestellten archäologischen Fundstellen sind durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 unmittelbar geschützt. Vor Erteilen einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen. | Archäologische Fundstellen |
| § 24 | ¹ Die trennenden Grünflächen haben den Zweck, im Immissionsabstand die Industrie- und Gewerbezone gegenüber den anderen Zonen abzudecken.
² Die Grünflächenziffer muss mindestens 80 % betragen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
³ Die Baubehörde kann im Rahmen von Baugesuchen Kleinbauten in Ausnahmefällen bewilligen. | Trennende Grünflächen |
| § 25 | ¹ Die im Zonenplan und in den Erschliessungsplänen speziell bezeichneten Bäume sind durch die Gemeinde unter Schutz gestellt und dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates nicht beseitigt werden.
² Beim Abgang eines Baumes ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Baum neu anzupflanzen.
³ Wenn die Erhaltung eines Baumes eine unzumutbare Härte bedeutet, kann mit Bewilligung des Gemeinderates ein Baum beseitigt werden. Gleichzeitig muss jedoch in nächster, möglichst gleichwertiger Lage ein gleichartiger Baum neu angepflanzt werden. | Erhaltenswerte Bäume |

3. Vorschriften Gesamtplan

- | | | |
|------|---|-------------------------|
| § 26 | Der Gesamtplan legt die Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone eigentümerverschrieben fest. Der jeweils rechtsgültige Gesamtplan liegt auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. | Zweck und Einsichtnahme |
|------|---|-------------------------|

Landwirtschaftszone

- | | | |
|------|--|--------------------------------------|
| § 27 | ¹ Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung, sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
² Zulässig ist eine 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 Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Formen 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. | Zweck

Nutzung

Bauweise |
|------|--|--------------------------------------|

4	Geschlosszahl Gebäudehöhe Silos	1 oder 2 G tals. max. 7 m bergs. max. 6 m max. 12 m	Baumasse
5	Stellung Dachformen Dachneigung Bedachung	Firstrichtung hangparallel Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt mind. 30° max. 45° je nach best. Bauten und Umgebung Ziegel und Eternit in den Farben braun bis rot	Gestaltung
6	Dachaufbauten sind bewilligungspflichtig.		
7	Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.		Silos
8	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten, sowie bei bestehenden anderen Bauformen.		Ausnahmen

Kommunale Naturschutzzonen

§ 28	1	Die kommunalen Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen einheimischer Pflanzen und Tiere.	Zweck
	2	Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen.	Nutzung
	3	Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind.	Bauten, Anlagen
	4	Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Umweltschutzkommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Vereine, usw.).	Zuständigkeit
	5	Die notwendigen Mittel für die Aufsicht und den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.	Unterhalt
	6	Es werden folgende Gebiete kommunal geschützt: 1. Griengrube Alphöchi 2. Quellsumpf Allmend	Schutzzonen

Kommunale Landschaftsschutzzone

§ 29	¹ Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der historisch gewachsenen Kulturlandschaft.	Zweck
	² Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone § 26).	Nutzung
	³ Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig. Bestehende Drainagen dürfen unterhalten werden.	Bauten, Anlagen
	⁴ Die Zulässigkeit von standortgebundenen Bauten und Anlagen kann auf Antrag der Baukommission durch das Bau- und Justizdepartement abgeklärt werden.	Ausnahmen

Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen

§ 30	¹ Die im Gesamtplan als erhaltenswert eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind nach Möglichkeit zu erhalten.	Zweck
	² Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind zu vermeiden.	Gefährdung
	³ Bei der Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen zu sorgen.	Ersatzpflanzungen
	⁴ Die Gemeinde kann Neuanpflanzungen von Bäumen finanziell unterstützen.	Finanzielle Unterstützung

Naturobjekte

§ 31	¹ Die im Gesamtplan eingezeichneten Naturobjekte a) Fundstelle urzeitlicher Säugetiere im alten Steinbruch b) Strudeloch im Berglibach sind geschützt.	Schutz
	² Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Objekte gefährden.	Gefährdung

Wald (inkl. Feldgehölze), Hecken, Uferbewuchs

§ 32	¹ Schutz und Nutzung von Wald (inkl. Feldgehölzen) richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.	Schutz und Nutzung
	² Hecken sind gemäss § 20 kantonale 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.	Hecken
	³ Die Bäche und ihre Ufer sind gemäss § 31 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und Darstellung im Gesamtplan geschützt.	Bäche und Ufer

- | | | |
|---|--|---------------------------|
| 4 | Im Bereich des Bauabstandes gemäss § 32 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind auch Abgrabungen, die Errichtung von Steilböschungen, Aufschüttungen und Mauern untersagt. | Terrain-
veränderungen |
| 5 | Die Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen an Bächen nicht entfernt werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen.

Ausnahmen richten sich nach der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, ebenso die Folgen widerrechtlich entfernter Ufervegetation. Die Gemeinde kann Neubepflanzung in Absprache mit dem Kreisförster auf geeignete Weise fördern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung. | Verjüngung |
| 6 | Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken und Bachufer in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen. | Pflege |

Ökologischer Ausgleich

- § 33 Der Gemeinderat kann an geeigneten Stellen für ökologischen Ausgleich sorgen bzw. den Aufbau und die naturnahe Bewirtschaftung entsprechender Flächen durch Dritte unterstützen. Auf Antrag der Umweltschutzkommission kann der Gemeinderat zu diesem Zweck Beiträge an Bewirtschafter ausrichten.

Kontrolle und Information

- § 34 Die Umweltschutzkommission 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.

4. Schluss- und Übergangsbestimmungen

- | | | |
|------|---|------------------------------------|
| § 35 | Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes PBG. | Verfahren |
| § 36 | ¹ Die Vorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Sie finden Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. | Inkrafttreten |
| § 37 | Mit dem Inkrafttreten dieser Vorschriften sind alle, widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben. | Aufheben der früheren Bestimmungen |

Vom Gemeinderat beschlossen am 27. Mai 2002

Öffentliche Auflage vom 19. August bis 17. September 2002

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 2004/1686

vom 17. August 2004

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

