

Redaktionelle und materielle Änderungen des Bau- und Zonenreglementes

(vom 12. Oktober 2004)

Anmerkung: Die Änderungen sind im Reglementstext rechts *kursiv* dargestellt

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 27. April 2005

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:




Gemeindeverwaltung
3988 Obergesteln

Obergesteln, im Oktober 2004

Art. 43 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze. Dieser Abstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade.
- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade.
- zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes.
- lässt sich die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifel wird die Hauptfassade von der Gemeindebehörde bezeichnet.
- der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile von einer maximalen Ausladung von 1.50 m auf den Seiten des kleinen Grenzabstandes und 2 m auf der Seite des grossen Grenzabstandes, sofern sie sich

Art. 43 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze (*siehe Abb. 1, Anhang*). Dieser Abstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade.
- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade.
- zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes.
- lässt sich die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifel wird die Hauptfassade von der Gemeindebehörde bezeichnet.
- der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.

Über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker, freistehende Treppen und dergleichen werden nur ab einer Ausladung von 1.50 m mit einberechnet.

nicht mehr als auf 1/2 der Fassadenlänge erstrecken.

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2.0 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.50 Firsthöhe und eine Grundfläche von weniger als 10 m² aufweisen.

- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 22. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 24.
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen (z.B. Öltanks), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.
- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 207 Strassengesetz StG. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 202 (StrG).
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen (z.B. Öltanks etc.), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

Art. 50 Gebäudehöhe, Geschosshöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis auf die Höhe der Oberkante der Fuss- bzw. Traufpfette. Abgrabungen für Garageneinfahrten, Eingänge und Vorplätze bis zu einem Drittel der Gebäudelänge werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Bei Gebäuden längs Strassen gilt als Gebäudehöhe die Höhe ab Niveaulinie. Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3.00 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann die Geschosshöhe des EG um max. 1.50 m erhöht werden.

Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet. Vorbehalten bleiben die kantonalen feuerpolizeilichen Vorschriften.

Art. 50 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Höhe des gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis auf die Oberkante der First für Satteldächer und bis auf die Oberkante Brüstung für Flachdächer oder Dächer mit niedrigem Gefälle (vgl. Abb. 2, Anhang). Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Abgrabungen für Garageneinfahrten werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

Art. 50 b Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. Die Fassadenhöhe ist auch für rückversetzte Elemente wie Lukarnen, Attika, usw. zu berechnen. Die gegenüber der Fassade zurückversetzten Dachaufbauten (Kamine, Ventilations- und Liftaufbauten, kleine Lukarnen usw.) die die Dachfläche um weniger als 3 m³ überragen, werden jedoch nicht angerechnet.

Art. 52 Geschosszahl

Als Vollgeschoss gelten das Erdgeschoss und jedes mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen versehene Stockwerk.

Das Dachgeschoss und das Untergeschoss können ausgebaut werden, wenn die maximal zulässige Gebäudehöhe und Ausnutzungsziffer eingehalten werden.

Art. 55 Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die

Art. 52 Geschosszahl

(vgl. Abb. 3, Anhang)

Als Vollgeschoss gilt jedes zu Wohn- und Arbeitszwecken vorgesehene Geschoss. Das Dach- oder das Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn seine Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der bewohnbaren Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Jedes Erd- oder jedes Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als zwei Drittel seiner Aussenfläche aus dem natürlich gewachsenen oder bearbeiteten fertigen Terrain herausragt.

Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Bauteile berechnet.

Art. 55 Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer "AZ" ist das Verhältnis der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude zur anrechenbaren Landfläche.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe *aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dem Wohnen und dem Gewerbe dienen oder für diesen Zweck nutzbar sind.*

Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Abzüglich:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen.
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume
- Maschinenräume für Luft-, Ventilations- und Klimaanlage
- Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- offene Erdgeschosshallen
- überdeckte offene Dachterrassen
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Nicht berücksichtigt werden:

- *dem Wohnen und dem Gewerbe dienende Räume ausserhalb der Wohnung, wie Keller, Estrich, Trockenräume, und Waschküchen, Heizräume, Holz-, Kohlen- und Tankräume;*
- *Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;*
- *Gemeinschaftsspiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern;*
- *nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen;*
- *Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;*
- *offene Erdgeschosshallen, gedeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone;*
- *verglaste Räume (Veranda, Erker, Gewächshaus, Wintergarten), wenn sie nicht dem dauernden Wohnen (ausserhalb beheizter Räume) oder für gewerbliche und berufliche Aktivitäten dienen;*
- *die unterirdischen Lager, in dem Masse, wie sie nicht öffentlich zugänglich sind und keine Arbeitsplätze enthalten.*

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:

- *Die Dachgeschosse mit einer Fertighöhe unter Sparren von mehr als 1.80 m;*
- *die Untergeschosse, die für das Gewerbe oder Wohnen nutzbar sind.*

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschaftsräume/Aufenthaltsräume; Gemeinschaftsräume für Freizeitgestaltung, usw.
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen, wie Kühlräume, Anrichte, Office, usw.
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal. Die Gemeinschaftsräume sind Räume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich freisteht.

b) Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone.

Abzüglich:

- die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist
- Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist

Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche, der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone.

Nicht zur anrechenbaren Parzellenfläche gehören:

- *die bereits ausgenützten Flächen*
- *projektierte Verkehrsanlagen;*
- *Wälder, Gewässer und andere Grundstücksteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind.*

- Wald, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind, wie ausgesprochene Steilhänge u.dgl.

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über das ganze Grundstück gemessen, noch nicht ausgelastet ist. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnützungsziffer eines Grundstückes im Grundbuch vermerkt wird.

Art. 56 Zuschlag zur Ausnützungsziffer

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnützungsziffer gewähren. Dieser Zuschlag darf nur gewährt werden, wenn wesentliche öffentliche Interessen vorliegen, insbesondere bei Quartierplanungen und Gesamtüberbauungen.

Der Zuschlag darf eine zusätzliche Ausnützung von 0,1 nicht überschreiten.

Dieser Zuschlag wird nur gewährt, wenn das begünstigte Gebäude der allgemeinen Wirtschaft der Region dient.

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer, über das ganze Grundstück gemessen, eingehalten wird. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnützungsziffer eines Grundstückes im Grundbuch angemerkt wird.

Art. 56 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung

Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer bis zu 20 % der vom gemeinwesen beanspruchten Grundstückfläche als anrechenbare Landflächen miteinbezogen werden. Für Sondernutzungspläne wie Quartier- und Detailnutzungspläne, kann der Gemeinderat aufgrund der Vorteile einer Gesamtlösung, einen Ausnützungszuschlag von 0.1 gewähren.

Zeichnet sich ein Bauvorhaben durch besondere Energiesparmassnahmen aus, indem nachgewiesen wird, dass der Heizungsenergieverbrauch unter den von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Richtlinien liegt, kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von bis 0.1 gewähren.

Die beteiligten Grundeigentümer können mit

Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Dekret vom 31. Januar 1992.

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz (BauG) vom 8. 2. 1996 und der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 2. 10. 1996.

Art. 78 Dorfzone D

Nutzungsart: Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.

Bauweise: geschlossen und offen

Geschosszahl: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 4 Stockwerke

Grenzabstand: $\frac{1}{3}$ der Gebäudehöhe, aber mind. 3.00 m

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Material, Fassade und Farben den umliegenden Bauten anzupassen.

Baugesuche für Neu-, An- und Umbauten innerhalb des Perimeters "Obergesteln 1868" werden der Dienststelle für Denkmalpflege zur Vernehmlassung unterbreitet.

Art. 78 Dorfzone D

Nutzungsart: Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.

Bauweise: geschlossen und offen

Geschosszahl: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 4 Stockwerke

Grenzabstand: $\frac{1}{3}$ der *Fassadenhöhe*, aber mind. 3.00 m

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Material, Fassade und Farben den umliegenden Bauten anzupassen.

Baugesuche für Neu-, An- und Umbauten innerhalb des Perimeters "Obergesteln 1868" werden der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Vormeinung unterbreitet.

Bei Neu- und Umbauten dürfen keine hygienisch unzumutbaren Verhältnisse entstehen, dies auch bei schon bestehenden Nachbargebäuden. Neue Stallbauten sind verboten.

Der Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss kann vom Gemeinderat gestattet werden, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine nachbarrechtlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 79 Dorferweiterungszone

Nutzungsart: Förderung einer zweckmässigen Erweiterung des Dorfkerns mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben, sowie der Sanierung oder Zweckänderung der landwirtschaftlichen Gebäude.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes oder bei bestehender geschlossener Bauweise der landwirtschaftlichen Gebäude kann die geschlossene Bauweise angewendet werden.

Bei Neu- und Umbauten dürfen keine hygienisch unzumutbaren Verhältnisse entstehen, dies auch bei schon bestehenden Nachbargebäuden. Neue Stallbauten sind verboten.

Der Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss kann vom Gemeinderat gestattet werden, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine nachbarrechtlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 79 Dorferweiterungszone

Nutzungsart: Förderung einer zweckmässigen Erweiterung des Dorfkerns mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben, sowie der Sanierung oder Zweckänderung der landwirtschaftlichen Gebäude.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes oder bei bestehender geschlossener Bauweise der landwirtschaftlichen Gebäude kann die geschlossene Bauweise angewendet werden.

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse, inkl. Erdgeschoss

Gebäudehöhe: max. 9.50 m

Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Mässig störende Gewerbebetriebe sind zulässig. In der Dorferweiterungszone West kann erst nach Vorliegen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse, inkl. Erdgeschoss

Gebäudehöhe: max. 11.50 m

Grenzabstand: 1/3 der *Fassadenhöhe*, mind. aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Mässig störende Gewerbebetriebe sind zulässig. ~~In der Dorferweiterungszone West kann erst nach Vorliegen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.~~

Art. 80 Wohnzone W3

Nutzungsart: Für Wohnhäuser und touristische Betriebe

Bauweise: offen und geschlossen

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 9.50 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe mind. jedoch 6.00 m

Ausnützung: AZ = 0,8

Art. 80 Wohnzone W3

Nutzungsart: Für Wohnhäuser und touristische Betriebe

Bauweise: offen und geschlossen

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 11.50 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der *Fassadenhöhe*, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der *Fassadenhöhe* mind. jedoch 6.00 m

Ausnützung: AZ = 0,8

Dachaufbauten wie Mansardenfenster, sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind in der W3 gestattet.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 81 Wohn- und Geschäftszone WG3

Nutzungsart: Für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für nicht störende Gewerbebetriebe.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max.: 9.50 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe, mind. jedoch 6.00 m

Dachaufbauten, Mansardenfenster, sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind gestattet.

Ausnützung: AZ = 0,8

~~Dachaufbauten wie Mansardenfenster, sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind in der W3 gestattet.~~

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 81 Wohn- und Geschäftszone WG4

Nutzungsart: Für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für nicht störende Gewerbebetriebe.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 12.50 m

Fassadenhöhe: max. 10.50 m (Trauffassade)

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der *Fassadenhöhe*, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der *Fassadenhöhe*, mind. jedoch 6.00 m

~~Dachaufbauten, Mansardenfenster, sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind gestattet.~~

Ausnützung: AZ = 0,8

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Baugesuche für Neu-, An- und Umbauten in der Wohn- und Geschäftszone WG4 werden der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Vormeinung unterbreitet.

Art. 82 Wohn- und Gewerbezone 3

Nutzungsart: Diese Zone ist für Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max.: 9.50 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe, mind. jedoch 6.00 m

Ausnützung: AZ = 0,8

Höhe, Länge, Art und Weise der gewerblichen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzone und der gewerblichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgesetzt.

Als Grenzabstand gilt 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m.

Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil

Art. 82 Wohn- und Gewerbezone 4

Nutzungsart: Diese Zone ist für Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 12.50 m

Fassadenhöhe: max. 10.50 m (Trauffassade)

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der *Fassadenhöhe*, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der *Fassadenhöhe*, mind. jedoch 6.00 m

Ausnützung: AZ = 0,8

Höhe, Länge, Art und Weise der gewerblichen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzone und der gewerblichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgesetzt.

Als Grenzabstand gilt 1/3 der jeweiligen *Fassadenhöhe*, mindestens aber 3 m.

Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil je-

jeder gewerblichen Baute und Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erteilen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 83 Wohn- und Ferienhauszone W2

Nutzungsart: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Einzel- oder Reihenfamilienhäuser oder kleinen Mehrfamilienhäuser.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse inkl. Erdgeschoss

Gebäudehöhe: max. 7.00 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 6.00 m.

Gebäuelänge: offene Bauweise: max. 8.50 m geschlossene Bauweise: max. 15.00 m

Dachaufbauten, Mansardenfenster, sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind gestattet.

der gewerblichen Baute und Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erteilen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 83 Wohn- und Ferienhauszone W2

Nutzungsart: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Einzel- oder Reihenfamilienhäuser oder kleinen Mehrfamilienhäuser.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse inkl. Erdgeschoss

Gebäudehöhe: max. 9.50 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der *Fassadenhöhe*, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der *Fassadenhöhe*, mindestens jedoch 6.00 m.

Gebäuelänge: offene Bauweise: max. 8.50 m geschlossene Bauweise: max. 15.00 m

Dachaufbauten, Mansardenfenster, sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind gestattet.

Ausnützung: AZ = 0,4

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 85 Sport- und Erholungszone Sp+E

Nutzungsart: Die Sport- und Erholungszone ist ausschliesslich Bauten und Anlagen für Sport, Ausgleichssport, Spielplätze sowie den dazugehörigen Bauten und Einrichtungen reserviert.

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mind. aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 86 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBÖA

Nutzungsart: Zone für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderer Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Bauweise: offen oder gestaffelt

Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mind. 3.00 m

Ausnützung: AZ = 0,4

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 85 Sport- und Erholungszone Sp+E

Nutzungsart: Die Sport- und Erholungszone ist ausschliesslich Bauten und Anlagen für Sport, Ausgleichssport, Spielplätze sowie den dazugehörigen Bauten und Einrichtungen reserviert.

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand: 1/3 der *Fassadenhöhe*, mind. aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 86 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBÖA

Nutzungsart: Zone für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderer Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Bauweise: offen oder gestaffelt

Grenzabstand: 1/3 der *Fassadenhöhe*, mind. 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 86bis Archäologische Zonen

In der archäologischen Zone sind vor den Aushubarbeiten Sondierungen erforderlich; falls diese positiv ausfallen, sind Ausgrabungen durchzuführen.

Baugesuche in dieser Zone müssen vorgängig der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme unterbreitet werden.

Die Dienststelle entscheidet, nach Rücksprache mit dem Gemeinderat, innert der gesetzlichen Auflagefrist, ob und in welchem Umfang Sondierungen bzw. Ausgrabungen angeordnet werden.

Mehrkosten infolge der durch Sondierungen und Ausgrabungen bedingten Mehrarbeiten gehen zu Lasten der Dienststelle.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Dienststelle über alle in den erwähnten Schutzgebieten vorgesehenen Arbeiten zu informieren (Leitungsbau, Terrainbearbeitung, Meliorationen etc.). Allfällige archäologische und ähnliche Funde sind der Dienststelle zu melden.

Art. 93 Verkehrsanlagen VA

Diese Zone umfasst bestehende und zukünftige öffentliche und private Verkehrs- und Parkierungsflächen.

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Dekret vom 31. Januar 1992.

Art. 93 Verkehrsanlagen VA

Diese Zone umfasst bestehende und zukünftige öffentliche und private Verkehrs- und Parkierungsanlagen.

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

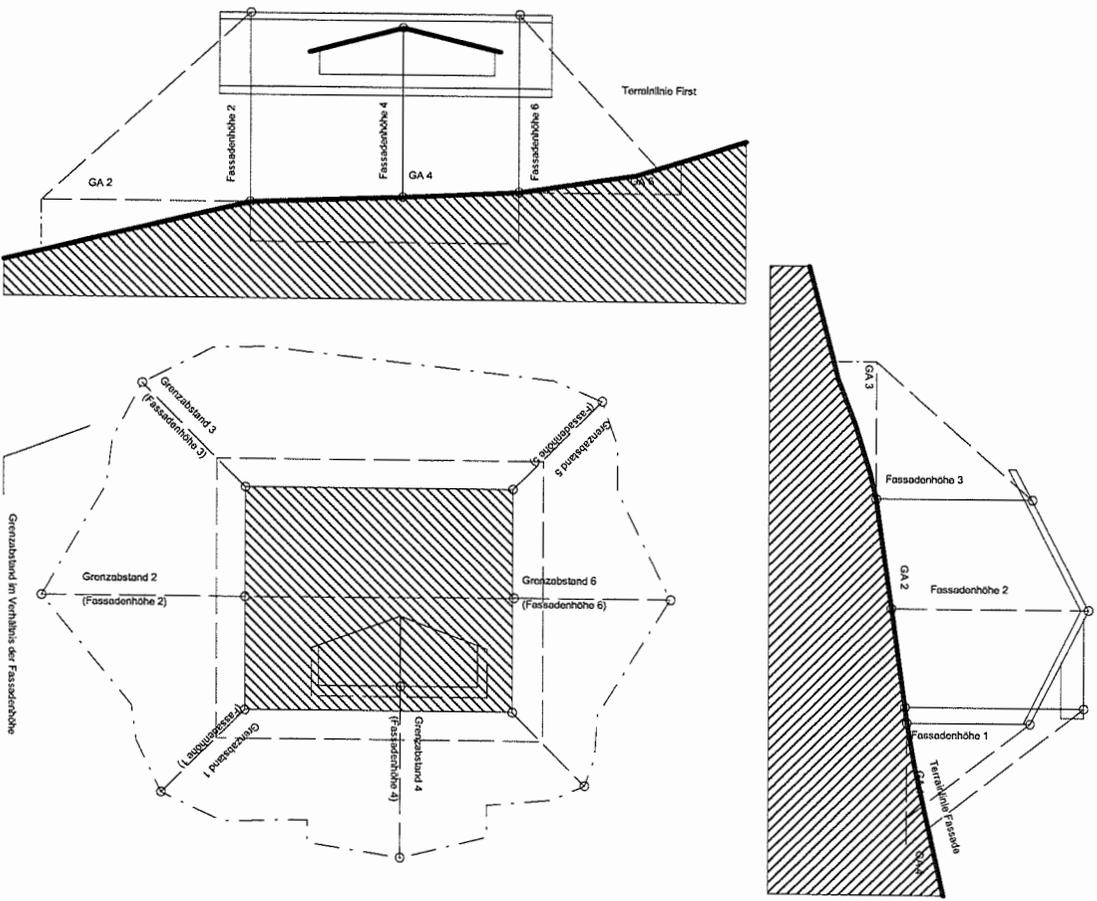
Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz (BauG) vom 8. 2. 1996 und der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 2. 10. 1996.

So beraten und genehmigt an der Gemeinderatssitzung vom 12. 10. 2004

Grenzabstand

Abb.: 1

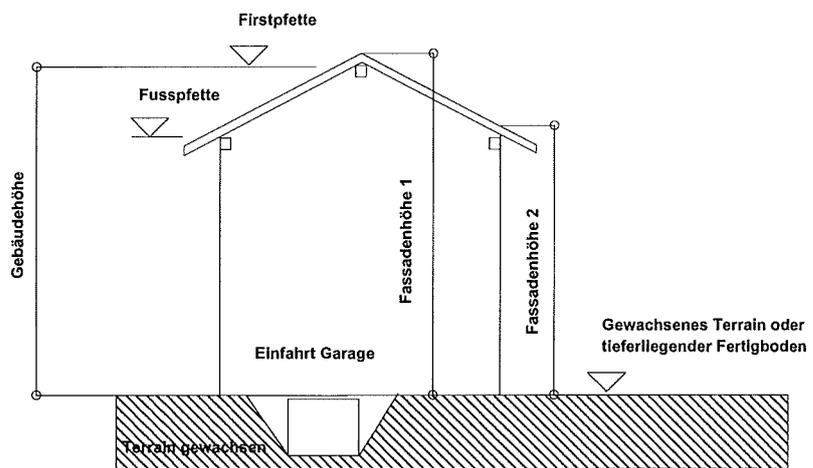
Art. 43 GBR



Gebäudehöhe

Abb.: 2

Art. 50 GBR



Geschosszahl

Abb.: 3

Art. 52 GBR

