

Gemeinde Berikon

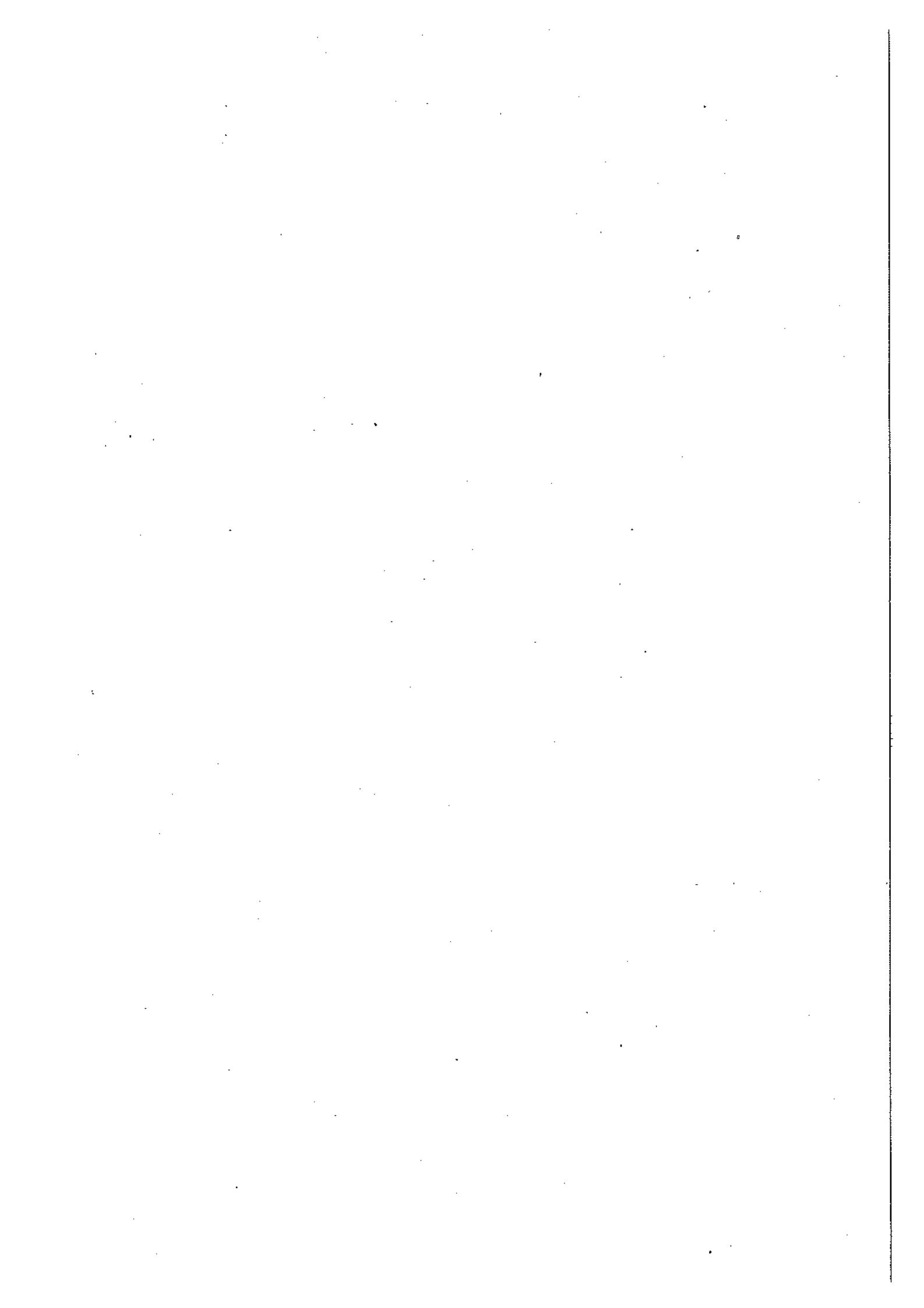


# Bau- und Nutzungsordnung

von der Gemeindeversammlung beschlossen am 1. Dezember 1994

---

Juni 1997



# INHALTSVERZEICHNIS

Art.		Seite
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>		
1	Geltungsbereich; bestehende Bauten	1
2	Weitere Vorschriften	1
3	Absolute Geltung	1
4	Ausnahmen	1
5	Vollzug	2
6	Rechtsschutz	2
<b>II. Baubewilligung, Baukontrolle, Bauvorgang</b>		
<b>A. Bewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren</b>		
7	Bewilligungspflicht	2
8	Baugesuch; Formular; erforderliche Unterlagen	3
9	Planbeilagen	3
10	Weitere Unterlagen	4
11	Arealüberbauungen; zusätzliche Beilagen; Begutachtung	4
12	Profile	5
13	Publikation, Auflage	5
14	Geringfügige Bauvorhaben	5
15	Baugesuchsentscheid	5
16	Baubewilligungsverfahren; Baubeginn; Geltungsdauer	5
17	Vorentscheid	5
18	Gebühren	5
19	Begutachtung	5
<b>B. Baukontrollen</b>		
20	Grundsatz; Abweichung von den Plänen; Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer	6
21	Meldepflicht; Baukontrollen	6
22	Bezug der Bauten	6
<b>C. Bauvorgang, Benützung von öffentlichem Eigentum</b>		
23	Benützung des öffentlichen Grundes, Erlaubnis	7
24	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	7
25	Hydranten, Schieber; Marksteine	8

Art.		Seite
	<b>III. Planungsmittel, Zoneneinteilung, Bau- und Zonenvorschriften</b>	
	<b>A. Planungsmittel</b>	
26	Bauzonenplan, Kulturlandplan, Dorfzonenplan	8
27	Sondernutzungspläne	8
28	Weitere Pläne; Inventare	8
29	Bauzonen	9
30	Bauzonen I. Etappe	9
31	Bauzonen II. Etappe, Erschliessungsetappierung, Bühlfeld	9
	<b>B. Definitionen</b>	
32	Bauweise; Gebäudelänge	10
33	Ausnutzungsziffer	10
34	Gebäudehöhe, Firsthöhe, Kniestockhöhe	11
35	Geschosse	11
36	Grenzabstand; Messweise; Mehrlängenzuschlag	11
37	Klein- und Anbauten; Abmessungen; Grenzabstand, Gebäudeabstand	11
38	Tiefbauten; Grenzabstand; Wald- und Gewässerabstand; Erdregister	12
39	Gebäudeabstand; Gebäude auf gleicher Parzelle; Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	12
40	Änderungen des Grenzabstandes	13
	<b>C. Bauzoneneinteilung und Zonenvorschriften</b>	
41	Bauzoneneinteilung	13
42	Grundmasse Bauzone	13
43	Landhauszone L	14
44	Wohnzone W2; Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise; Bauen im Junkholz; Zopfstrasse	15
45	Wohnzone W3; Gewerbebonus	16
46	Wohn- und Gewerbezone WG; Gewerbebonus	16
47	Kernzone K; Gewerbebonus	17
48	Dorfzone D; Zweck; Gestaltung und Eingliederung	17
49	Nutzungsanordnungen; wenig störende Betriebe, Wohngebiete Moosstrasse/Rummelbach	18

Art.		Seite
50	Erhaltenswerte Gebäude; Wahrung der äusseren Erscheinung; abweichende Um- und Ersatzbauten; weitere Schutzmassnahmen	18
51	Neubauten; Grundmasse; Erleichterung für Gewerbe, Gebäudelänge und -breite, geschlossene Bauweise, Abparzellierung	19
52	Fassadengestaltung; Materialien; Fassadendurchbrüche; Balkone: Klebedächer; Sonnenkollektoren und Reklameanlagen	20
53	Dachgestaltung; -form, -eindeckung; -aufbauten; -einschnitte und Dachflächenfenster	21
54	Umgebungsgestaltung; Terrainveränderungen; Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze; Wegkreuze und Brunnen	21
55	Besondere Verfahrensbestimmungen; kantonales Kulturdenkmal; Perimeter für Bebauungskonzepte; Bewilligungspflicht für Aussenrenovationen und Abbruch, Vorentscheid; Fachgutachten	22
56	Gewerbezone mit Wohnen GW; Grünflächen und Bepflanzung; Gewerbezone Mutschellen	23
57	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA; Zweck; bauliche Masse; Entschädigung; Lärm	24
 <b>D. Vorschriften für Arealüberbauungen</b>		
58	Zweck	24
59	Zonenzulässigkeit	25
60	Voraussetzungen	25
 <b>E. Vorschriften für die Nutzungs- und Schutzzonen im Kulturland</b>		
61	Nutzungs- und Schutzzonen; Übersicht	26
62	Wald, Gewässer, übriges Gebiet; Quellschutzzonen	26
63	Landwirtschaftszone 1	27
64	Landwirtschaftszone 2	28
65	Spezialzone Kompostieranlage	28
66	Landschaftsschutzzone (Überlagerung); Schutzanordnung	29
67	Naturschutzzone; Naturschutzzone im Wald; Schutzanordnungen; Nutzungsreglemente; Zuständigkeit	29
68	Bauten ausserhalb Bauzonen; Gestaltung und Einordnung; Baumasse; Erschliessung	31

Art.	Seite
<b>IV. Allgemeine Bau- und Schutzvorschriften</b>	
<b>A. Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz</b>	
69	Einordnung von Bauten 32
70	Dachgestaltung / Dachaufbauten 32
71	Kommunales Landschaftsinventar 33
72	Naturschutzobjekte; Inhalt; generelle Schutzanordnungen 33
73	Schutzanordnungen im Einzelnen; Waldränder; Hochstamm- obstbestände; Hecken und Gehölze; Naturobjekte im Baugebiet 33
74	Materialablagerungen 35
75	Terrainveränderungen 35
<b>B. Erschliessungs- und Verkehrsanlagen</b>	
76	Baulanderschliessung; Verkehrsanlagen 35
77	Ein- und Ausfahrten 36
<b>C. Nebenanlagen</b>	
78	Abstellplätze; Ersatzlösungen; Fahrräder und Kinderwagen; Garagen und Abstellplätze 36
79	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern (allgemein) 37
80	Kinderspielplätze; Ersatzlösungen 37
81	Umgebungsarbeiten 38
<b>D. Stellung der Bauten zum öffentlichen und privaten Eigentum</b>	
82	Bauabstände; gegenüber Gewässern und Wäldern; Baulinien; Bauabstände an Gemeindestrassen 38
83	Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken 39
84	Bodensicherung; Stütz- und Futtermauern; Böschungen 40
<b>E. Gesundheitsschutz, Sicherheit und Unterhalt</b>	
85	Grundsatz; Brandschutz 41
86	Ruinen, Baulücken 41
87	Einwirkungen, Immissionsgrenzwerte 41

Art.		Seite
88	Empfindlichkeitsstufen; Zonenfremde Betriebe	42
89	Feuchtigkeitsschutz; Wärmeisolation; Heizanlagen; Schallschutz	42
90	Mindestanforderungen; Innenräume; Belichtung; Belüftung; Raummasse; Balkone; Gänge und Treppen	43

#### V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

91	Vollstreckung; Einstellung von Bauarbeiten	45
92	Verwaltungsstrafe	45
93	Inkrafttreten; hängige Baugesuche; Revision	45
94	Aufhebung bisherigen Rechts	45

#### Anhänge

I	Darstellungen zu den Begriffsumschreibungen	47
II	Gebühren gem. Art.18 und 23	51
III	Landschaftsschutzzonen	53
	Naturschutzzonen	54
	Naturschutzobjekte	55

#### Stichwortregister

### verwendete Abkürzungen:

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau (ABauV) vom 23. Februar 1994
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz) vom 19. Januar 1993
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Berikon
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. März 1911
EPR	Kantonales Reglement über Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht vom 23. Februar 1994
LEV	Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung vom 23. Februar 1994
LRV	Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
NLD	Natur- und Landschaftsschutzdekret vom 26. Februar 1985
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983

Das Stichwortverzeichnis am Schluss des Anhanges erleichtert das Auffinden der BNO-Artikel und der kantonalen Grundlagen.

Die Einwohnergemeinde Berikon erlässt, gestützt auf die Art. 14-18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehende

## BAU - UND NUTZUNGSORDNUNG

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1

1 Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten, Tiefbauten öffentlicher Werke (§ 6 BauG) sowie auf die Bodennutzung ausserhalb des Baugebietes. Geltungsbereich

2 Für bestehende Bauten, die den neuen Vorschriften widersprechen, gelten §§ 69-71 BauG. bestehende Bauten

#### Art. 2

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechtes, namentlich des Baugesetzes, bleiben vorbehalten. Weitere  
Vorschriften

#### Art. 3

Die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen weder geändert noch aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist. Absolute  
Geltung

#### Art. 4

1 Von Bauvorschriften und für den Grundeigentümer verbindlichen Plänen darf nur gemäss § 67 BauG abgewichen werden. Ausnahmen

2 Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen und Bedingungen verknüpft sowie zeitlich befristet oder widerrufbar erklärt werden. Sie ist auf Begehren des Gemeinderates im Grundbuch anzumerken (§ 163 Abs. 1 lit.a BauG).

#### **Art. 5**

Vollzug

1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung der Bau- und Nutzungsvorschriften sind Sache des Gemeinderates.

2 Beim Vollzug der Bau- und Nutzungsvorschriften sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege sowie des Baugesetzes zu beachten.

#### **Art. 6**

Rechtsschutz

1 Für den Rechtsschutz und das Beschwerdeverfahren gelten § 4 BauG und § 41 ABauV.

2 Über die Anrufung des Verwaltungsgerichtes gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

## **II. Baubewilligung, Baukontrolle, Bauvorgang**

### **A. Bewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren**

#### **Art. 7**

Bewilligungspflicht

1 Alle privaten und öffentlichen Bauten, Tiefbauten und Werke im Sinne von § 6 BauG, ihre gesundheits- und baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung sind bewilligungspflichtig (§ 59 BauG).

2 Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt § 30 ABauV.

## Art. 8

Baugesuch

1 Für Bauvorhaben, die einer Baubewilligung bedürfen, ist beim Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen. Gesuchsformulare sind bei der Gemeindekanzlei zu beziehen.

Formular

2 In Bezug auf den Inhalt des Baugesuches gilt § 31 ABauV. Das Baugesuch hat in jedem Fall zu enthalten:

erforderliche  
Unterlagen

a) das ausgefüllte Baugesuchsformular,

b) die Gesuchsunterlagen gemäss Baugesuchsformular.

## Art. 9

1 Für Hochbauten sind technisch korrekt ausgeführte, im Normalformat DIN A4 gefalzte und vom Bauherrn und Projektverfasser unterzeichnete Pläne 3-fach einzureichen.

Planbeilagen

2 Bei Umbauten soll der vorherige und der geplante Zustand in den Plänen durch verschiedene Farben dargestellt werden:

bleibende Bauteile	=	schwarz
abubrechende Bauteile	=	gelb
neue Bauteile	=	rot

3 Den Baugesuchen für Zu- und Ausfahrten auf öffentlichen Strassen sind ausser dem Situationsplan die kotierten Längen- und Querprofile bis Mitte Strasse im Massstab 1:100 beizulegen.

4 Mangelhafte Pläne und unvollständige Baugesuche werden vor der Auflage und Publikation des Gesuches dem Gesuchsteller zur Ergänzung und Abänderung zurückgegeben.

5 Für unbedeutende bauliche Vorkehren kann der Gemeinderat eine vereinfachte Planeingabe gestatten.

## Art. 10

Weitere  
Unterlagen

Sofern es zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, kann der Gemeinderat gemäss § 31 ABauV weitere Unterlagen verlangen (z.B. Detailpläne, statische Berechnungen, Modelle, Schattenwurfpläne, Photographien, Baugrunduntersuchungen, Lärmschutznachweis, Bepflanzungsplan, Grundbuchauszug).

Arealüberbauungen Art. 11

Zusätzliche  
Beilagen

1 Für Arealüberbauungen gemäss Art. 58-60 BNO sind bei Einreichung des Baugesuches zusätzlich folgende Unterlagen beizubringen:

- a) ein genereller, den weiteren Verkehrs- und Überbauungsraum umfassender Übersichtsplan (Mst 1:500),
- b) ein Modell mit Umgebung (Mst 1:200),
- c) ein Schattenwurfdiagramm am mittleren Wintertag (9. Februar/29. Oktober),
- d) ein Bericht über die vorgesehenen Wärme- und Schallschutzmassnahmen,
- e) ein von einem Fachmann ausgearbeitetes Freiraumkonzept, das verbindliche Angaben über Lage, Grösse und Ausstattung der Spielplätze, Spielflächen und Freizeiträume enthalten muss.

Begutachtung

2 Für die Begutachtung bei Arealüberbauungen gilt § 33 ABauV. Beurteilt werden insbesondere folgende Punkte :

- a) ortsbauliche und architektonische Gesamtwirkung,
- b) Erschliessung,
- c) Ausnützung, Grenz- und Gebäudeabstände,
- d) Beschattung von Nachbargrundstücken,
- e) Wohnqualität bei Wohnüberbauungen,
- f) Schall- und Wärmeschutzisolation,
- g) Freiflächen für Spiel- und Erholungszwecke,
- h) Autoabstellplätze.

## Art. 12

Bezüglich Bauprofile gilt § 34 ABauV.

Profile

## Art. 13

Bezüglich Publikation und Auflage gilt § 35 ABauV.

Publikation,  
Auflage

## Art. 14

Für geringfügige Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, gilt § 61 BauG.

Geringfügige  
Bauvorhaben

## Art. 15

Betreffend Baugesuchsentscheid gelten § 64 BauG und § 37 ABauV.

Baugesuchs-  
entscheid

## Art. 16

Für das Baubewilligungsverfahren gelten § 65 BauG und §§ 27-41 ABauV. Für Baubeginn und Geltungsdauer der Baubewilligung gilt insbesondere § 39 ABauV.

Baubewilligungs-  
verfahren,  
Baubeginn,  
Geltungsdauer

## Art. 17

Bezüglich Vorentscheid gelten § 62 BauG und § 39 ABauV.

Vorentscheid

## Art. 18

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Es gelten die Ansätze gemäss Anhang II.

Gebühren

## Art. 19

Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen (§ 33 ABauV), insbesondere wenn:

Begutachtung

- a) das Ortsbild berührt ist,
- b) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden,
- c) Industriebauten und gewerbliche Bauten mit grösseren Emissionen erstellt werden,

- d) schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden,
- e) die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzisolationen ungenügend erscheinen,
- f) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärm-belasteten Gebieten vorgesehen sind (Art. 22 USG und Art. 2 LSV) oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden (Art. 25 USG).

Der Gutachter wird nach Anhören der Beteiligten vom Gemeinderat bestimmt.

## B. Baukontrollen

### Art. 20

- |  |  |
|--|--|
| Grundsatz                                | 1 Der Bau ist nach den bewilligten Plänen unter Beachtung der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung auszuführen.   |
| Abweichung von den Plänen                | 2 Für Abweichungen von und Änderungen an den Plänen gilt § 32 ABauV.   |
| Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer | 3 Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen. |

### Art. 21

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| Meldepflicht, Baukontrollen | Bezüglich Meldepflicht und Baukontrollen gilt § 40 ABauV. |
|-----------------------------|---|

### Art. 22

- |                  |  |
|------------------|--|
| Bezug der Bauten | 1 Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind.     |
|                  | 2 Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn das Gebäude nicht genügend |

ausgetrocknet und der innere Ausbau nicht vollendet ist und wenn die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen betreffend Schall- oder Wärmeschutz nicht erfüllt sind.

### C. Bauvorgang, Benützung von öffentlichem Eigentum

#### Art. 23

1 Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen u. dgl. zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat eine Erlaubnis einzuholen (§ 104 BauG, § 44 ABauV). Benützung des öffentlichen Grundstückes, Erlaubnis

2 Die Benützung ist gebührenpflichtig. Der Tarif ist im Anhang II festgelegt.

3 Was die Rücksichtnahme auf den Verkehr, die erforderlichen Schutzvorkehrungen usw. anbetriift, gelten §§ 103 und 106 BauG.

#### Art. 24

1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren. Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

2 Was den Schutz der Umgebung bei Bauarbeiten anbetriift, gilt Art. 6 Lärmschutzverordnung (LSV).

3 Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

4 Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

## Art. 25

Hydranten,  
Schieber

1 Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

Marksteine

2 Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von Mark- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Geometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

## III. Planungsmittel, Zoneneinteilung, Bau- und Zonenvorschriften

### A. Planungsmittel

#### Art. 26

Bauzonenplan,  
Kulturlandplan,  
Dorfzonenplan

Der Bauzonenplan und der Dorfzonenplan im Mst. 1:2'500 sowie der Kulturlandplan im Mst. 1:5'000 sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen der Pläne im kleineren Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

#### Art. 27

Sondernutzungs-  
pläne

Der Gemeinderat fördert nach Massgabe der Bedürfnisse die Ausarbeitung und den Erlass von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen. Es gelten die §§ 16-18 BauG.

#### Art. 28

Weitere Pläne

1 Weitere Pläne (Entwicklungsplan, Verkehrsplan, Begrünungsplan u. dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

2 Die vom Gemeinderat erstellten Inventare (Landschaftsinventar, Inventar der erhaltenswerten Bauten im Dorfbereich, Ortsbildinventar u.dgl.) dienen dem Gemeinderat als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Bauvorhaben und anderen bewilligungspflichtigen Massnahmen. Inventare haben keine rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum.

Inventare

#### Art. 29

Die Bauzonen der Gemeinde werden durch den Bauzonenplan ausgedehnt und unterteilt in:

Bauzonen

- a) Bauzonen 1. Etappe (farbige Flächen)
- b) Bauzonen 2. Etappe (farbig bandierte Flächen)

#### Art. 30

1 Die Bauzonen 1. Etappe können grundsätzlich im Rahmen der Bauordnung und der Zonenvorschriften erschlossen und überbaut werden.

Bauzonen  
1. Etappe

2 Neue Gebäude dürfen auch hier nur auf baureifen Grundstücken im Sinne von § 32 BauG erstellt werden.

#### Art. 31

1 Die Bauzonen 2. Etappe sind systematisch und etappenweise zu erschliessen.

Bauzonen  
2. Etappe,  
Erschliessungs-  
etappierung

2 Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, in welchem er festlegt, welche Gebiete in welchem Zeitpunkt erschlossen werden sollen. Er berücksichtigt dabei namentlich die bauliche Entwicklung und ihre Auswirkungen auf die Gemeinde, die Nachfrage nach Bauland sowie die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde.

3 Der Gemeinderat erarbeitet gestützt auf das Erschliessungsprogramm etappenweise Erschliessungs- und Gestaltungspläne. Von privater Seite vorgelegte Gestaltungs- oder Erschliessungsplanentwürfe müssen dem Erschliessungsprogramm entsprechen.

4 Der Erschliessungs- oder Gestaltungsplan stellt die zweckmässige Erschliessung (Art. 19 Abs. 1 RPG, § 32 BauG) sicher und gewährleistet die Einhaltung der Planungswerte gemäss der Art. 24 Abs. 2 USG und 30 LSV. Er kann vorsehen, dass das zu erschliessende Gebiet in angemessenen Etappen erschlossen wird.

5 Im Rahmen eines rechtskräftigen Erschliessungs- oder Gestaltungsplanes ist die Privaterschliessung in der 2. Etappe erlaubt. Sie muss der generellen Erschliessungsplanung für Abwasserbeseitigung sowie für Energie- und Wasserversorgung entsprechen.

Bühlfeld

6 Das in der Wohnzone W2, 2. Etappe gelegene Areal 'Bühlfeld' dient als längerfristige Reserve der öffentlichen Hand. Bei der Freigabe zur Erschliessung und Überbauung berücksichtigt die Gemeindeversammlung das Ziel einer geordneten Entwicklung der Gemeinde.

## B. Definitionen

### Art. 32

Bauweise

1 Mit Ausnahme der Landhauszone ist die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Der Zusammenbau über die Grenzen setzt die schriftliche Zustimmung der Beteiligten voraus.

Gebäudelänge

2 Die Messweise der Gebäudelänge richtet sich nach § 11 ABauV.

### Art. 33

Ausnutzungsziffer

Die Berechnung der Ausnutzungsziffer richtet sich nach § 9 ABauV.

#### Art. 34

Die Messweise der Gebäude- und Firsthöhe sowie der Kniestockhöhe richtet sich nach §§ 12 und 16 ABauV. Bei erreichter Vollgeschosszahl darf die Höhe des Kniestockes 0.80 m nicht überschreiten.

Gebäudehöhe,  
Firsthöhe,  
Kniestockhöhe

#### Art. 35

Die Definition der Geschosse richtet sich nach §§ 14 und 15 ABauV.

Geschosse

#### Art. 36

Grenzabstand

1 Die Messweise des Grenzabstandes richtet sich nach §§ 17-20 ABauV.  
§ 47 Abs. 2 BauG findet keine Anwendung (Reduktion oder Aufhebung durch Dienstbarkeitsvertrag).

Messweise

2 Wird eine Gebäudeseite länger als 16 m, so ist der ihr entsprechende Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens aber um 4.00 m.  
Gebäudeteile, die gegenüber der Fassade hinter einem Winkel von 45 Grad (a.T.) zurückspringen, werden um das Mass der Rückversetzung in der Bemessung der Mehrlänge nicht gerechnet (vergleiche Anhang I S. 50).

Mehrlängen-  
zuschlag

#### Art. 37

Klein- und  
Anbauten  
Abmessungen

1 Für Klein- und Anbauten gilt § 18 ABauV.

2 Für Klein- und Anbauten gilt unter Vorbehalt übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung ein Grenzabstand von 2.00 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie einen geringeren Grenzabstand aufweisen oder auf die Grenze gestellt werden.

Grenzabstand

3 Klein- und Anbauten haben gegenüber Hauptgebäuden und untereinander einen Gebäudeabstand von 4.00 m einzuhalten. Wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und die sicherheitspolizeilichen Anforde-

Gebäudeabstand

rungen gewahrt bleiben, kann der Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten auf dem gleichen Grundstück reduziert werden.

4 Anbauten und unbeheizte, nur temporär bewohnbare Wintergärten bis zu einer Gesamtfläche von höchstens 10% der Bruttogeschossfläche sind bei der Ermittlung des Mehrlängenzuschlages (Art. 36 Abs. 2) nicht mitzurechnen.

Tiefbauten Art. 38

Grenzabstand 1 Tiefbauten (§ 6 Abs. 2 BauG) müssen einen Grenzabstand von mindestens 0.60 m aufweisen. Gehen von Tiefbauten Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4.00 m.

Wald- und Gewässerabstand 2 Der Mindestabstand von Tiefbauten beträgt gegenüber Wäldern 10.00 m, gegenüber Gewässern 6.00 m. Örtliche Erhöhungen des Gewässerabstandes durch Abstandslinien bleiben vorbehalten.

Erdregister 3 Erdregister von Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von mindestens 2.00 m einhalten.

Art. 39

Gebäudeabstand 1 Der Gebäudeabstand richtet sich vorbehältlich Art. 40 nach § 20 ABauV.

Gebäude auf gleicher Parzelle 2 Bei Gebäuden auf der gleichen Parzelle ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, dass sich die Begrenzungslinien der Abstandsdiagramme der einzelnen Gebäude nicht überschneiden.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 3 Werden die architektonischen und die gesundheits-, feuer- sowie sicherheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt, muss gegenüber einem vor 1972 erstellten Nachbargebäude lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

## Art. 40

1 Unter Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt werden.

Änderung des  
Grenzabstandes

2 Privatrechtliche Vereinbarungen über eine Verminderung des Gebäudeabstandes sind ungültig, d.h. § 47 Abs. 2 BauG findet keine Anwendung.

## C. Bauzoneneinteilung und Bauzonenvorschriften

### Art. 41

Zone	Kurzbezeichnung	Farbe im Bauzonnenplan
Dorfzone	D	braun
Landhauszone	L	gelb
Wohnzone 2-geschossig	W2	orange
Wohnzone 3-geschossig	W3	orangerot
Wohn- und Gewerbezone	WG	rot
Kernzone	K	rotviolett
Gewerbezone mit Wohnen	GW	violett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	grau

Bauzoneneinteilung

### Art. 42

Für die im Bauzonnenplan bezeichneten Zonen gelten, vorbehältlich der besonderen Bestimmungen in den Zonenvorschriften, der Dorfzonenvorschriften und Bestimmungen für Arealüberbauung folgende Grundmasse:

Grundmasse  
Bauzone

W  
L  
W  
WG  
K  
GW  
ÖBA

Zonen:	L	W 2	W 3	WG	K	GW
Vollgeschosszahl max.	2	2	3	3	3	3
Ausnutzungsziffer max.	0.35	0.40	0.50	0.50	0.55	-
Zusätzlich für Gewerbe	-	-	-	0.25	0.25	-
Gebäudehöhe max. m • in der Ebene • am Hang	7.0 7.4	7.0 7.4	9.8 10.2	9.8 10.2	9.8 10.2	9.8 10.2
Firsthöhe max. m • in der Ebene • am Hang	10.2 10.6	10.2 10.6	13.0 13.4	13.0 13.4	13.0 13.4	13.0 13.4
Gebäuelänge max. m	25.0	30.0	40.0	40.0	40.0	40.0
Grenzabstand min. m • kleiner Grundabstand • grosser Grundabstand	4.0 10.0	5.0 10.0	6.0 12.0	6.0 12.0	5.0 10.0	5.0 5.0
Mehrlängenzuschlag	ab Gebäuelänge von 16.0 m gemäss Art. 36 Abs. 2					
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II	II	II	III	III	III

Grundmasse für

• die Dorfzone:

Vergleiche Art. 51

• die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Vergleiche Art. 57

### Landhauszone L

### Art. 43

Bau- und Nutz-  
weise

Die Landhauszone L ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Zugelassen sind reine Wohnbauten sowie Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenem Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen.

## Art. 44

## Wohnzone W2

1 Die Wohnzone W 2 ist bestimmt für freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser sowie für Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise. Allfällige Gewerbebetriebe haben auf den Wohncharakter der Zone Rücksicht zu nehmen.

Bau- und Nutzweise

2 Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bezwecken die haushälterische Nutzung des Bodens, ortsbaulich und architektonisch gute Bauformen und eine überdurchschnittliche Wohnqualität.

Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise

3 Für Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise kann die zulässige Ausnutzungsziffer um maximal 0.10 erhöht werden. Die zulässigen Gebäudelängen und -abstände werden durch den Gemeinderat fallweise unter Beachtung gestalterischer und wohnhygienischer Erfordernisse festgelegt. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Abstandsbestimmungen gemäss Art. 39 und 40.

4 Voraussetzungen für die Beanspruchung der erhöhten Nutzungsmasse sind:

- eine Mindestzahl von acht Wohneinheiten; den Wohneinheiten gleichgestellt sind nicht störende gewerbliche Betriebe im Ausmass von höchstens einem Drittel der realisierten Bruttogeschossfläche,
- eine gute Eingliederung der Wohnsiedlung in das Orts- und Quartierbild,
- eine räumlich und architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung von Bauten und Aussenräumen,
- ruhige und gut besonnte Wohnungen,
- ein ausgewogenes Verhältnis zwischen individuellen, den Wohnungen zugeordneten Aussenbereichen und gemeinschaftlichen Spiel- und Ruheflächen,
- die zweckmässig zusammengefasste Anordnung der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze im Randbereich der Wohnsiedlung oder unter Terrain,
- eine optimale Konzeption und Ausrüstung bezüglich Lärmschutz und Energiehaushalt.

Bauen im Junkholz	5 Das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet für verdichtetes Bauen im 'Junkholz' ist für Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise reserviert. Es gelten die Bestimmungen nach Abs. 2-4.
Zopfstrasse	6 Die bestehenden Bauten auf den Parzellen 501, 502 und 503 an der Zopfstrasse dürfen im Rahmen der Baugesetzgebung unter Wahrung des Gebäudeprofils ungeachtet von Ausnutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut, ausgebaut oder ersetzt werden. Abweichende Um- und Ersatzbauten können vom Gemeinderat unter den Voraussetzungen von Art. 50 Abs. 3 zugelassen werden. Eigentliche Neubauten haben den zonengemässen Vorschriften zu genügen.
Wohnzone W3	Art. 45
Bau- und Nutzweise	1 Die Wohnzone W 3 ist für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt. Bestehende und nicht störende neue Gewerbebetriebe sind gestattet.
Gewerbebonus	2 Die Grenzabstände gemäss Art. 39 dürfen um die Hälfte der nicht beanspruchten Gebäudehöhe, höchstens jedoch um 1.00 m reduziert werden. Eine nachträgliche Aufstockung ist nicht zulässig.
Wohn- und Ge- werbezone WG	Art. 46
Bau- und Nutzweise	1 Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnbauten und wenig störende Gewerbebetriebe bestimmt.
Gewerbebonus	2 Für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen kann die zulässige Ausnutzungsziffer um maximal 0.25 erhöht werden.
	3 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss sowie für eingeschossige Gewerbebauten findet der grosse Grenzabstand keine Anwendung.

## Art. 47

## Kernzone K

1 In der Kernzone K haben Neu-, Um- und Anbauten zur Gestaltung eines attraktiven Dienstleistungszentrums beizutragen. Zugelassen sind wenig störende Gewerbebetriebe, insbesondere Läden, Gaststätten und andere Nutzungen mit Publikumsverkehr, sowie Wohnungen. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.

Bau- und Nutzweise

2 Für publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr) kann die zulässige Ausnutzungsziffer um maximal 0.25 erhöht werden.

Gewerbebonus

3 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss sowie für eingeschossige Gewerbebauten findet der grosse Grenzabstand keine Anwendung.

## Art. 48

## Dorfzone D

1 Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der Ortsteile Unterdorf/Kirchbühl und Oberdorf in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt.

Zweck

2 Bei den Bauvorschriften wird zwischen Umbau und Ersatz erhaltenswerter Gebäude einerseits sowie Neubauten andererseits unterschieden.

3 Alle Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe besonders gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzufügen. Beispielgebend für die Gestaltung von Um-, Ersatz- und Neubauten sind die im Zonenplan schwarz bezeichneten Gebäude der näheren Umgebung.

Gestaltung und Eingliederung

4 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung (Gärten, Vorplätze, Grünflächen uam.) ist zu erhalten und bei Sanierungen zu übernehmen oder zu verbessern.

Nutzungs-  
anordnungen  
Wenig störende  
Betriebe

#### Art. 49

1 Zugelassen sind Wohnbauten sowie landwirtschaftliche und in die Dorfzone passende gewerbliche Betriebe. Wenig störendes Gewerbe ist im Rahmen der örtlichen Verhältnisse gestattet, wenn alle zumutbaren und notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen getroffen werden, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Nutzungen, die überdurchschnittlichen Verkehr verursachen, sind untersagt.

2 Nicht zugelassen sind mehrgeschossige Gebäude mit ausschliesslich gewerblicher Nutzung der Empfindlichkeitsstufe III.

Wohngebiet  
Moosstrasse /  
Rummelbach

3 Das im Zonenplan bezeichnete Teilgebiet 'Moosstrasse/Rummelbach' ist vorab für Wohnbauten bestimmt. Allfällige Gewerbebetriebe haben auf das Wohnen Rücksicht zu nehmen.

Erhaltenswerte  
Gebäude  
Wahrung der  
äusseren Erscheinung

#### Art. 50

1 Der dörfliche Charakter ist geprägt durch die im Zonenplan bezeichneten Gebäude. Sie sind in ihrer äusseren Erscheinung zu wahren und zu pflegen.

2 Bei Umbau und Ersatz solcher Gebäude sind, ungeachtet von Abstandsunterschreitungen und Ausnützungsüberschreitungen, Standort, Stellung sowie das bisherige Gebäudeprofil zu erhalten oder zu übernehmen. Gestalterische Änderungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt.

Abweichende Um-  
und Ersatzbauten

3 Vom bestehenden Gebäude abweichende Um- oder Ersatzbauten können zugelassen werden, sofern eine gegenüber der bisherigen Situation verbesserte oder gleichwertige ortsbauliche Lösung erreicht wird. Äussere Abmessungen und Abstände neuer Gebäudeteile werden dabei durch den Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung gestalterischer und wohnhygienischer Erfordernisse und in Abwägung der beteiligten privaten Interessen, festgelegt.

4 Der Gemeinderat führt ein Verzeichnis mit Übersichtsplan der erhaltenswerten Bauobjekte. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden für diese Objekte durch freiwillige Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder Auflagen im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen Art, Inhalt und Umfang des Schutzes sowie die nötigen Unterhalts- und Pflegemassnahmen näher bestimmt.

Weitere  
Schutzmassnahmen

#### Art. 51

Neubauten

1 Für andere Bauten gelten die folgenden Grundmasse:

Grundmasse

Teilzone	Unterdorf/ Kirchbühl	Oberdorf
Ausnutzungsziffer max. %	0.55	0.45
Vollgeschosse	2	2
Dachgeschosse	2	2
Gebäudehöhe max. m		
Ebene	8.00	7.00
Hang	8.40	7.40
Gebäuelänge max. m	30.0	25.0
Gebäudebreite max. m	14.0	12.5
Grenzabstand allseitig min. m	5.00	5.00

2 Die zulässige Ausnutzung darf um das Mass der dauernd gewerblich genutzten Geschossflächen, maximal jedoch um 0.10 erhöht werden.

Erleichterung für  
Gewerbe

In der Teilzone Unterdorf / Kirchbühl sind bei gewerblicher Nutzung des ganzen Erdgeschosses und besonders guter Eingliederung ins Dorfbild 3 Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe darf in diesen Fällen höchstens 9.80 m (Ebene) bzw. 10.20 m (Hanglage) betragen.

Gebäuelänge und -breite	3 Als Gebäuelänge bzw. -breite gilt die zwischen den Gegenseiten gemessene Ausdehnung einer Gebäuseite. Die Gebäuelänge bezieht sich auf die traufseitige Fassade, die Gebäudebreite auf die Giebelfassade. Der Mehrlängenzuschlag entfällt.
Geschlossene Bauweise	4 Die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge ist erlaubt und zur Wahrung der herkömmlichen Bauformen erwünscht, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
Abparzellierung	5 Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem Grundstück, auf dem bereits ein schwarz bezeichnetes Gebäude steht, sind bei der Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche die vom Altbau überstellte Landfläche sowie die bestehenden oder sich neu ergebenden Abstandsflächen in Abzug zu bringen. Neue Grenzabstände bemessen sich nach Art. 51 Abs. 1.
Fassadengestaltung Materialien	<b>Art. 52</b>  1 Für Fassaden sind in der Regel Verputz oder Holz und für Fenster- und Türefassungen Natur- oder Kunststein zu verwenden.
Fassadendurchbrüche	2 Fenster, Aussentüren und andere Fassadendurchbrüche sind in ihrer Grösse, Proportion und Gliederung auf den Gebäudecharakter abzustimmen. Grossflächige Durchbrüche wie durchgehende Schaufenster- oder Torfronten sind nicht gestattet.
Balkone, Klebedächer	3 Nicht frei auskragende Balkone sind erlaubt, soweit sie als traufseitige oder im Giebelfeld angeordnete Lauben ausgebildet sind und nicht wesentlich über den Dachvorsprung hinausragen.  4 Klebedächer sind zu erhalten oder bei Aussenrenovationen zu erneuern.
Sonnenkollektoren und Reklamen	5 Sonnenkollektoren und Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und ihrer Umgebung nicht stören.

## Art. 53

Dachgestaltung

1 Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung ist den Nachbargebäuden anzupassen, darf aber nicht mehr als 45 Grad alter Teilung betragen.

Dachform

Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.

2 Kreuzgiebel sind gestattet, wenn dies dem Gesamtcharakter des Gebäudes entspricht und die zulässige Zahl der Vollgeschosse eingehalten wird.

3 Für Klein- und Anbauten sind bei guter Eingliederung auch Pultdächer mit geringerer Neigung zulässig.

4 Dächer sind mit Ziegeln oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken.

Dacheindeckung

5 Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zugelassen. Sie haben in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper zu stehen und sind bezüglich Form, Farbe und Material auf das Hauptdach und die darunter liegende Fassade abzustimmen.

Dachaufbauten

6 Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie nur geringfügig in Erscheinung treten und wenn sie die Wohnqualität wesentlich verbessern. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster sind erlaubt, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

Dacheinschnitte  
und Dachflächen-  
fenster

## Art. 54

Umgebungs-  
gestaltung

1 Die Höhenlage der Bauten und die Gestaltung des Umgeländes dürfen keine wesentliche Veränderung gegenüber dem gewachsenen Terrain bewirken.

Terrain-  
veränderungen

2 Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie die für das Ortsbild wesentlichen Aussenräume nicht beeinträchtigen.

Zufahrten und  
Fahrzeugabstell-  
plätze

Wegkreuze  
und Brunnen

3 Die im Zonenplan bezeichneten Wegkreuze und Brunnen sind zu erhalten und zu pflegen. Die Umgebungsgestaltung hat auf diese Objekte besondere Rücksicht zu nehmen und ist nach Möglichkeit so anzulegen, dass sie öffentlich zugänglich sind.

Besondere Verfahrensbestimmungen  
Kantonales  
Kulturdenkmal

#### Art. 55

1 Bauvorhaben, die sich in der Umgebung der im Zonenplan bezeichneten Schutzobjekte befinden, bedürfen der Bewilligung des Erziehungsdepartementes. Allfällige Baubehörden sind der Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen (§ 12 Dekret über den Schutz der Kulturdenkmäler).

Perimeter für Bebauungskonzepte

2 Auf den im Zonenplan bezeichneten Flächen können Bauvorhaben nur aufgrund von Bebauungskonzepten bewilligt werden. Diese haben die Bau- und Freihaltbereiche, die zweckmässige Erschliessung sowie die Grundzüge der räumlichen und baulichen Gestaltung aufzuzeigen und dienen dem Gemeinderat als Richtlinie bei der Beurteilung von Baugesuchen.

Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Dorfzonenvorschriften. Abweichungen sind im Rahmen von Art. 59 Abs. 3 möglich.

3 Sofern Bebauungskonzepte nicht zum gewünschten Ziel führen, werden Sondernutzungspläne gem. §§ 16 ff BauG erlassen.

Bewilligungspflicht für Aussenrenovierungen und Abbruch

4 Aussenrenovierungen mit Farb-, Material- und andern baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

5 Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie Anlagen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn sich der Abbruch auf das Ortsbild nicht ungünstig auswirkt oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt, dessen Ausführung zeitlich und finanziell gesichert ist.

6 Bauvorhaben, die erhebliche Änderungen im Ortsbild bewirken, sind dem Gemeinderat zum Vorentscheid zu unterbreiten.

Vorentscheid

7 Für Vorentscheide und Baubewilligung kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers die Begutachtung des Bauvorhabens durch neutrale Fachleute anordnen.

Fachgutachten

#### Art. 56

Gewerbezone mit Wohnen GW

1 Die Gewerbezone mit Wohnen ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Nutzungen, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen oder die mit hohem Publikumsverkehr verbunden sind, (Grossläden, zusammengefasste Verkaufsgeschäfte des Detailhandels u. dgl.) sind nicht gestattet. Pro Betrieb sind höchstens drei Wohnungen zugelassen, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen gewährleistet sind.

Bau- und Nutzweise

2 Gegenüber der zulässigen Gebäudehöhe und -länge kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen, wenn diese aus technischen oder betrieblichen Gründen notwendig sind.

3 Mindestens 25% der anrechenbaren Landfläche sind als Grünflächen freizuhalten und zu gestalten. Geringere Grünflächenanteile sind zulässig, wenn durch geeignete Baumpflanzungen auf den übrigen Freiflächen eine gleichwertige Durchgrünung ausgewiesen und dauernd gesichert wird.

Grünflächen und Bepflanzung

4 Gegenüber benachbarten Zonen sind Bauten und Annexflächen (Lagerplätze, Parkierungsflächen uam.) durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen. Der Gemeinderat kann zur Sicherung einer geeigneten Randbepflanzung die Grenzabstände bis auf 10.00 m erhöhen.

5 Aufgrund der empfindlichen Randlage gelten für die Gewerbezone Mutschellen zusätzlich folgende Bestimmungen:

Gewerbezone Mutschellen

- max. 2 Vollgeschosse. Für an die Erschliessungsstrasse am westlichen Zonenrand angrenzende Bauten kann bei guter Gesamtwirkung ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden.
- max. Gebäudelänge: 30.0 m.

**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA**

**Art. 57**

**Zweck**

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

**Bauliche Masse**

2 Bauweise, Gebäudehöhe sowie Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen bestimmt. Gegenüber benachbarten Privatgrundstücken haben öffentliche Bauten einen Grenz- und Gebäudeabstand einzuhalten, welcher mindestens den Vorschriften derjenigen Zone entspricht, in welche das Bauwerk nach Volumen und Nutzung gehören würde.

**Entschädigung**

3 Die Entschädigung für die Einteilung eines Grundstückes in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen richtet sich nach den Grundsätzen der formellen und materiellen Enteignung (§ 130 ff BauG).

**Lärm**

4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung (LSV).

**D. Vorschriften für Arealüberbauungen**

**Art. 58**

**Zweck**

- 1 Arealüberbauungen bezwecken:
- eine architektonisch und ortsbaulich gute Gestaltung,
  - eine gute Einordnung in das Landschafts- und Ortsbild,
  - qualitativ hochstehende Wohnungen,
  - eine rationelle Erschliessung und Bauweise.

2 Die Pläne für Arealüberbauungen enthalten vor allem die Grundstückseinteilung, die Lage und Grösse der Bauten, deren Nutzung und Erschliessung, die Abstellflächen, die Spiel- und Erholungsflächen sowie die Umgebungsgestaltung.

3 Arealüberbauungen werden gesamthaft im ordnungsgemässen Verfahren vom Gemeinderat bewilligt.

#### Art. 59

1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W3, WG und K zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundfläche mindestens 5'000 m<sup>2</sup> beträgt. Zonenzulässigkeit

2 Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig:

- Ausnützungsbonus: ab 5'000 m<sup>2</sup> - 10'000 m<sup>2</sup> linear steigend von 0.05 - 0.10
- Kernzone Welschloh: 6 Geschosse (in den übrigen Gebieten gilt die zonengemässe Geschoszahl)

3 Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhen, Firsthöhen, Gebäudelängen werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.

#### Art. 60

Für Arealüberbauungen sind zusätzlich zu § 21 ABauV folgende Voraussetzungen zu erfüllen: Voraussetzungen

- a) ruhige und gut besonnte Wohnungen,
- b) verschiedene Wohnungstypen/-grössen, wobei ein zweckmässiger Anteil der Wohnungen behinderten gerecht (vor allem für Rollstuhlfahrer) auszubauen ist,

- c) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen individuellen, den Wohnungen zugeordneten Aussenbereichen und gemeinschaftlichen Spiel- und Ruheflächen, d.h.
  - möglichst für jede Wohnung individuelle Freiräume (Balkone, Dachgarten etc.),
  - Kinderspielflächen (für alle Altersstufen) im Ausmass von mindestens 15% der BGF,
  - Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung,
- d) attraktive Fusswege,
- e) die zweckmässig zusammengefasste Anordnung der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze im Randbereich der Wohnsiedlung oder unter Terrain,
- f) eine optimale Konzeption und Ausrüstung bezüglich Lärmschutz und Energiehaushalt.

#### E. Vorschriften für Nutzungs- und Schutzzonen im Kulturland

Nutzungs- und  
Schutzzonen  
Übersicht

##### Art. 61

Der Kulturlandplan scheidet folgende Nutzungs- und Schutzzonen sowie Schutzobjekte aus:

- Landwirtschaftszone 1,
- Landwirtschaftszone 2,
- Spezialzone Kompostieranlage,
- Landschaftsschutzzone,
- Naturschutzzone,
- Naturschutzobjekte.

Wald, Gewässer,  
übriges Gebiet  
Wald

##### Art. 62

1 Kleinflächige Ersatzaufforstungen im Ausmass bis zu 30 a sind in den Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung sowie der Bestimmung von § 17 NLD erlaubt. Andere Aufforstungen im Ausmass bis zu 30 a mit standortgemässen Strauch- und Baumarten können vom Gemeinderat bewilligt werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Für die Erhaltung und Entwicklung der Waldränder gilt zusätzlich Art. 73, Abs. 1-4.

- 2 Bezüglich Schutz und Nutzung der Gewässer und ihrer Ufer gelten §§ 114-128 BauG sowie § 13 NLD. Gewässer und ihre Ufer
- 3 Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist in einem Abstand von 1 m gegenüber Oberflächengewässern untersagt (Stoffverordnung des Bundesrates).
- 4 Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz (und aufgrund besonderer Rechtsverhältnisse wie Konzessionen/ Eisenbahngesetz).
- 5 Rechtskräftige Quellschutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan eingetragen. Quellschutzzonen  
Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen richten sich nach den Schutzzonenreglementen. Im übrigen gilt die Eidg. Gewässerschutzgesetzgebung mit den dazugehörigen Ausführungsvorschriften.
- 6 Rechtskräftige Schutzzonenreglemente können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 7 Das keiner Nutzungszone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gebiet bezeichnet.  
Für das übrige Gebiet gilt § 44 Baugesetz. Die Zulassung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Vorschriften von Art. 24, Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sowie nach §§ 70, 71 BauG.
- Art. 63** Landwirtschaftszone 1  
Zweck
- 1 Der Landwirtschaftszone 1 sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau.

Bauten und  
Anlagen

2 Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Bauten und Anlagen, die der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind gestattet, soweit sie Zuerwerb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellen.

3 Neue Bauvorhaben sind auf ihre Verträglichkeit im Landschafts- und Ortsbild zu prüfen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen bezüglich der Standortwahl, der Abmessungen sowie der gestalterischen Einordnung von Bauten und Anlagen erlassen.

4 Für das Verfahren gilt § 64 BauG.

Landwirtschaftszone 2  
Zweck

**Art. 64**

1 Der Landwirtschaftszone 2 sind Gebiete zugeordnet, an denen ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus.

Bauten und  
Anlagen

2 Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Gewächshäuser und andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion sind nur an nicht empfindlichen Standorten zugelassen.

3 Für das Verfahren gilt § 64 BauG.

Spezialzone  
Kompostieranlage  
Zweck

**Art. 65 Spezialzone Kompostieranlage**

1 Die Spezialzone im Gebiet 'Gunzenbühl' ist für die Errichtung und den Betrieb einer kommunalen Kompostieranlage bestimmt.

Bauten und  
Anlagen

2 Zulässig sind ausschliesslich die Erstellung und angemessene Erweiterung der dafür nötigen Bauten und Anlagen.

## Art. 66

### Landschafts- schutzzone

1 Die Landschaftschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet.

Zweck

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind nicht gestattet. Möglich sind landwirtschaftliche Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten im Bereich von bestehenden Liegenschaften, welche sich besonders gut in das Landschaftsbild einzuordnen haben. Für das Verfahren gilt § 64 BauG.

Schutzanordnung

3 Kleinere Terrainveränderungen sowie landwirtschaftliche Klein- und Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, unterstehen der Zustimmung des Baudepartements und der Bewilligung durch den Gemeinderat. Sie können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

4 Nutzungsänderungen mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Aufforstungen, Niederstammkulturen, Intensivkulturen unter Plastik u. dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie den Zielen des Landschaftsschutzes nicht zuwiderlaufen oder zeitlich befristet sind.

## Art. 67

### Naturschutzzone

1 Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie dem Schutz geologisch wertvoller Objekte. Bedeutung und Inhalt der einzelnen im Kulturlandplan bezeichneten Naturschutzzonen sind im Landschaftsinventar näher umschrieben.

Zweck

2 Die im Kulturlandplan schraffierten Gebiete im Wald sind nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus zu bewirtschaften (Beschränkung auf standortheimische

Naturschutzzone  
im Wald

Baumarten). Der Erhaltung und Förderung der Riedvegetation sowie der Altersphase der Baumschicht sind dabei besondere Beachtung zu schenken. Standortfremde Baumarten sind auf dem Weg der Durchforstung mittelfristig zu entfernen.

Schutz-  
anordnungen

3 Vorkehren, die den Schutzzielen zuwiderlaufen oder sie gefährden, sind nicht gestattet. Untersagt sind insbesondere:

- die Errichtung von Bauten und Anlagen,
- Geländeänderungen und Ablagerungen,
- das Be- und Entwässern sowie das Einleiten von Abwässern,
- das Düngen und das Verwenden von Giftstoffen,
- das Aufforsten und Anlegen von Baumbeständen,
- das Ausgraben und Zerstören von Pflanzen bzw. das Töten und Stören von wildlebenden Tieren,
- das Ansiedeln von standortfremden Pflanzen und Tieren,
- das Anfachen von Feuer,
- das Befahren, Reiten, Weiden sowie das Laufenlassen von Hunden.

Nutzungs-  
reglement

4 Der Gemeinderat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement und mit der Abteilung Forstwirtschaft, soweit es sich um Wald handelt, ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen sowie Richtlinien für die Pflege von Naturschutzobjekten. Für den öffentlichen Wald sind diese Pflegeanweisungen in den Waldwirtschaftsplan zu integrieren. Soweit die Schutzanordnungen gemäss Absatz 2 dazu formell im Widerspruch stehen, gehen die notwendigen Pflege- und Unterhaltmassnahmen vor.

Für die Durchführung der notwendigen Massnahmen sind grundsätzlich deren Grundeigentümer verantwortlich. Der Gemeinderat kann Unterstützungsbeiträge entrichten.

Zuständigkeit

5 Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge und privatrechtliche Vereinbarungen

zwischen dem Kanton oder der Gemeinde und dem Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

6 Zur Erhaltung der Trockenstandorte und Streuwiesen leisten Kanton und Gemeinde Beiträge. Allfällige Bewirtschaftungsbeiträge richten sich nach §§ 15 - 18 NLD.

#### Art. 68

1 Bezüglich Neubauten, bestehenden Bauten und Ausnahmen ausserhalb der Bauzone gelten §§ 67 und 70 BauG. Bauten ausserhalb Bauzonen

2 Alle Bauten und Anlagen müssen sich in bezug auf Stellung, Ausmass, Gestaltung und Umgebungsbepflanzung ins Landschafts- und Ortsbild einfügen. Durch die Lagerung von Material, Maschinen und Geräten im Freien dürfen die Nachbarschaft und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Gestaltung und Einordnung

3 Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Als minimaler Grenzabstand gegenüber benachbarten, privaten Grundstücken gilt generell das Mass der halben Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m. Baumasse

4 Für die Erschliessung ist § 32 BauG analog anzuwenden. Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen der Gemeinde möglich sind. Erschliessung

## IV. Allgemeine Bau- und Schutzvorschriften

### A. Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

#### Art. 69

Einordnung von  
Bauten

1 Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen die Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Alle nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen, insbesondere Gebäude haben sich in bezug auf Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

3 Auf historisch und künstlerisch wertvolle Bauten ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen in deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sie die Schutzobjekte in keiner Weise beeinträchtigen.

#### Art. 70

Dachgestaltung

1 Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Eindeckmaterials (einschliesslich Kollektoren) ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Dachaufbauten

2 Dachaufbauten (Schleppgauben, Giebellukarnen etc.) und Dacheinschnitte sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses bei guter Eingliederung und Gestaltung bis zu 1/3 der Fassadenlänge gestattet. Liegende Fenster werden mitgerechnet. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen der Dorfzone Art. 53.

## Art. 71

Das kommunale Landschaftsinventar beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente. Es dient dem Gemeinderat als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Bauvorhaben und anderen bewilligungspflichtigen Massnahmen im Kulturland. Das Landschaftsinventar kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Kommunales  
Landschafts-  
inventar

## Art. 72

1 Naturschutzobjekte sind besonders wichtige Natur- und Landschaftselemente wie Bachläufe mit Uferbestockung, Hecken und Feldgehölze, markante Einzelbäume und Baumgruppen sowie Zeugnisse erdgeschichtlicher Entwicklung (Erratiker u. dgl.). Bedeutung und Inhalt der einzelnen, im Nutzungsplan bezeichneten Naturschutzobjekte sind im Landschaftsinventar umschrieben.

Naturschutz-  
objekte  
Inhalt

2 Naturschutzobjekte sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Natürliche Abgänge sind zu ersetzen. Über die ordentliche Pflege hinausgehende Veränderungen an den Objekten und in deren Nahbereichen sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn dadurch das Objekt nicht beeinträchtigt oder das Schutzziel sonstwie gefährdet wird.

generelle Schutz-  
anordnungen

## Art. 73

1 Dem Aufbau des Pflanzenbestandes an Waldrändern ist aus landschaftlichen und biologischen Gründen besondere Beachtung zu schenken. Wertvolle Waldränder sind zu erhalten.

Schutzanordnun-  
gen im Einzelnen  
Waldränder

2 Im Waldrandbereich sind eine möglichst artenreiche Zusammensetzung von natürlich vorkommenden Baum- und Straucharten und an geeigneten Orten als ökologische Ausgleichsflächen stufig aufgebaute Waldränder anzustreben.

3 Die Begradigung von Waldrändern ist nicht zulässig. Aufforstungen und die Anlage von Christbaum- oder ähnlichen Kulturen sind bewilligungspflichtig. Sie werden nur bewilligt, wenn die vorgesehene Massnahme keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation bewirkt.

4 Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt, für den Privatwald werden sie im Nutzungsreglement umschrieben.

Hochstamm-  
Obstbestände

5 Freistehende, hochstämmige Obstbäume prägen das Landschaftsbild und sind wichtige Lebensräume für Vögel und Kleintiere. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6 Das Fällen hochstämmiger Obstbaumbestände untersteht der Bewilligung durch den Gemeinderat. Diese wird nur bei wichtigen Gründen und gesicherten Ersatzmassnahmen erteilt. Nicht bewilligungspflichtig ist der Ersatz einzelner überalterter Obstbäume.

7 Die Gemeinde unterstützt Massnahmen zur Förderung von Neuanpflanzungen hochstämmiger Obstbäume.

Hecken und  
Gehölze

8 Hecken und Gehölze sind belebende Landschaftselemente und wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ist ihre Beseitigung aus zwingenden Gründen notwendig, muss an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen werden. Bei Neuanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

Naturobjekte im  
Baugebiet

9 Bei der Errichtung von Neubauten und Anlagen ist dem bestehenden Baumbestand Rechnung zu tragen; er ist nach Möglichkeit in die Überbauung miteinzubeziehen.

10 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Naturschutzobjekte gemäss Art. 72.

## Art. 74

Bewilligungspflichtige Ablagerungen, insbesondere von Altautos, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen, sind nur in den Zonen, die für das Gewerbe bestimmt sind, zulässig. Gegenüber angrenzenden Privatparzellen ist ein ausreichender Grenzabstand einzuhalten. Die kant. Gesetzgebung bleibt vorbehalten (vgl. § 43 BauG).

Material-  
ablagerungen

## Art. 75

Die Bewilligung für Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Quartier-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt, die Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen, gefährdet wird, oder wenn Biotope, die Pflanzen und Tieren als Standorte, Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheiten dienen, wie Tümpel, Sumpfbiete, Riede, Hecken und Feldgehölze, vernichtet würden.

Terrain-  
veränderungen

## B. Erschliessung- und Verkehrsanlagen

### Art. 76

1 Die Erschliessung von Bauland hat im Rahmen eines Erschliessungs- oder Gestaltungsplanes systematisch zu erfolgen, damit für die Gemeinde und Grundeigentümer möglichst wirtschaftliche und landsparende Lösungen erzielt werden (§ 33 BauG).

Bauland-  
erschliessung

2 Bau, Beschlussfassung, Landabtretung, Kostenverteilung, Beitragspflicht und Unterhaltspflicht bei Strassen, Wegen, Trottoirs und Plätzen mit Einschluss der Privatstrassen, richten sich nach §§ 32-38 BauG und § 80 ff BauG.

Verkehrsanlagen

3 Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen, wenn sie dem Erschliessungs- oder Gestaltungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sind. Bezüglich der Entschädigung gilt § 37 Abs. 2 und 3 BauG.

4 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Numerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

#### Art. 77

Ein- und  
Ausfahrten

1 Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentlichen Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert und die Gegenspür auf der Strasse nicht beansprucht wird. Entlang der Kantonsstrasse K 127 sind Einzelzufahrten zu vermeiden; rückwärtige Erschliessung ist anzustreben.

2 Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5.00 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinien (Strassengrenze), höchstens 5% und im übrigen höchstens 15% Neigung aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

3 Ausmündungsradien haben beidseitig 5.00 m zu betragen.

4 Es sind Sichtzonen zu gewährleisten (§ 110 BauG/§ 45 ABauV).

### C. Nebenanlagen

#### Art. 78

Abstellplätze

1 Bezüglich Erstellungspflicht, Anzahl und Gestaltung von Abstellplätzen für Fahrzeuge bei bestehenden und neuen Bauten gelten § 55 ff BauG und § 25 ABauV.

Ersatzlösungen

2 Hinsichtlich der Ersatzlösung gilt § 58 BauG.

Fahrräder und  
Kinderwagen

3 Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Bei Verkaufsgeschäften, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind an gut zugänglicher Lage Fahrradabstell-

plätze in genügender Zahl für Beschäftigte, Besucher und Kunden vorzusehen.

4 Für die technische Gestaltung der Abstellplätze und Verkehrsflächen gilt § 26 ABauV. Garagen und Abstellplätze

#### Art. 79

1 Zu jeder Wohnung ist ein Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum vorzusehen. Die Bruttogeschossfläche darf um die Fläche für Neben- und Abstellräume bis max. 4 m<sup>2</sup> pro Wohnung erhöht werden. Nebenräume in Mehrfamilienhäusern (allgemein)

2 In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

3 Es muss für jede Wohnung ein separater, abschliessbarer Mietkeller von mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen werden.

#### Art. 80

1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Kinderspielplätze

2 Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

3 Bei den Spielplätzen ist auf Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten.

4 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

Ersatzlösungen

5 Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit einem anderen Grundeigentümer erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist durch Grundbucheintrag sicherzustellen.

#### Art. 81

Umgebungsarbeiten

Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

### D. Stellung der Bauten zum öffentlichen und privaten Eigentum

Bauabstände

#### Art. 82

gegenüber Gewässern und Wäldern

1 Für die Abstände gegenüber Gewässern gilt § 127 BauG und für die Abstände gegenüber Wäldern § 48 BauG. Für Tiefbauten gilt Art. 38 Abs. 2 der BNO.

Baulinien

2 Hinsichtlich der Baulinien und ihrer Rechtswirksamkeit gilt § 18 Abs. 1 und 2 BauG.

Bauabstände an Gemeindestrassen

3 Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen, Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr und Privatstrassen ohne öffentlichen Verkehr eingehalten werden (§ 111 BauG):

- a) Bauten und Einfriedungen von mehr als 1.80 m Höhe:
  - gegenüber angrenzender Fahrbahn 4.00 m
  - gegenüber angrenzendem Trottoir 4.00 m

- b) Einfriedungen, Stützmauern und Bäume bis zu 1.80 m Höhe:
- gegenüber angrenzender Fahrbahn 0.60 m
  - gegenüber angrenzendem Trottoir kein Abstand (ausgenommen Sichtzonen, Art. 77 Abs. 4)
- c) Bäume über 1.80 m Höhe:
- gegenüber angrenzender Fahrbahn 2.00 m
  - gegenüber angrenzendem Trottoir 1.00 m

4 Die Abstände werden ab Strassengrenze gemessen, die Höhe ab Niveau des Fahrbahnrandes.

5 Einfriedungen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

6 Die Abstände von Böschungen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2 : 3 muss der Böschungsfuss mindestens 50 cm von der Strassen- bzw. Gehweggrenze entfernt sein.

7 Hinsichtlich der Abstände gegenüber Kantonsstrassen gilt § 111 BauG.

### Art. 83

1 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

Einfriedungen  
zwischen privaten  
Grundstücken

2 Einfriedungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenzen müssen Einfriedungen einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen. Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

3 Ausserhalb der Bauzonen gelten hinsichtlich der Einfriedungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

4 Zum Bau und Unterhalt von Einfriedungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

5 Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 EG ZGB.

Bodensicherung      **Art. 84**

Stütz- und Futtermauern      1 Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefer gelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

Böschungen      2 Für Böschungen gilt § 19 Abs. 3 ABauV.

3 Stütz- und Futtermauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stütz- und Futtermauern sowie Stütz- und Futtermauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

4 Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und eine Bepflanzung anordnen.

## E. Gesundheitsschutz, Sicherheit und Unterhalt

### Art. 85

1 Bezüglich allgemeinen Anforderungen an Bauten gilt § 52 BauG. Grundsatz

2 Es gelten das Gesetz über die Gebäude- und Fahrnisversicherung, das Gesetz über das Feuerwesen sowie die zugehörigen Vollzugserlasse, insbesondere die Brandschutzverordnung. Brandschutz

### Art. 86

1 Durch Zerfall, Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden. Ruinen, Baulücken

2 Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

### Art. 87

1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermäßigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten (USG). Das Mass der zulässigen Immissionen ergibt sich primär aus der zulässigen Zonennutzung. Einwirkungen

2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu

treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

Immissions-  
grenzwerte

4 Sind die Lärm-Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung (Art. 2 Abs. 6 LSV) nur erteilt, wenn die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen und die Räume zweckmässig angeordnet werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Können die Immissionsgrenzwerte durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung der Gebäude ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

#### Art. 88

Empfindlichkeits-  
stufen

1 Für die einzelnen Empfindlichkeitsstufen gelten grundsätzlich die in der Lärmschutzverordnung festgelegten Belastungsgrenzwerte, unterteilt nach den einzelnen Lärmarten. In den im Bauzonenplan bezeichneten, lärmvorbelasteten Teilen der Nutzungszonen der ES II gilt die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe.

2 Bei der Projektierung der Bauten hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zulasten der Bauherrschaft.

Zonenfremde  
Betriebe

3 Bezüglich zonenfremder Betriebe gelten §§ 69 und 70 BauG sowie das Umweltschutzgesetz (USG).

#### Art. 89

Feuchtigkeits-  
schutz

1 Der Baugrund von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nötigenfalls zu entwässern, und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.

2 Fussböden und Wände von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen vom angrenzenden Terrain isoliert sein.

3 Bewohnte Gebäude sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch und gegen Wärmeverluste ausreichend zu isolieren (vergleiche SIA 380/1: Energie im Hochbau). Im speziellen gilt die kantonale Verordnung über Wärmedämmung bei Bauten (Wärmeschutzverordnung) vom 16. März 1981. Bestehende Gebäude dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um das Mass nachträglich angebrachter Aussenisolationen unterschreiten.

Wärmeisolation

4 Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeueranlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung zweckmässig und zumutbar ist.

Heizanlagen

5 In Mehrfamilienhäusern und Siedlungen mit Gruppenheizungen sind die Heizinstallationen auf eine individuelle Regulierung und Abrechnung hin auszurichten.

6 Umweltfreundliche Heizungssysteme sind zu fördern.

7 Der Schallschutz in und an Gebäuden hat den Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere Art. 32 ff Lärmschutzverordnung (LSV), zu entsprechen.

Schallschutz

#### Art. 90

1 Nach Nordwesten, Nordosten und Osten orientierte Schlafräume sind nur dann zulässig, wenn die gleiche Wohnung mehrheitlich nach dem Sektor Westen, Südwesten, Süden und Südosten orientierte Wohn- und Schlafräume enthält. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohn- und Schlafräume sind nicht zulässig.

Mindestanforderungen  
Innenräume  
Belichtung

2 Bezüglich Gesundheitsschutz gilt § 52 BauG.

3 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m

Belüftung

aufweisen. Kellerräume müssen eine lichte Höhe von 2.20 m aufweisen.

4 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m<sup>2</sup> zu betragen.

5 Räume, die zu Wintergärten resp. zu Veranden oder verglasten Balkonen führen bzw. keine Fenster oder Türen aufweisen, bedürfen aus hygienischen Gründen zusätzlich noch einer anderen direkt nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.

6 Für Badezimmer und Aborte können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

Raummasse

7 Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Geschlossene Küchen dürfen nicht kleiner als 6 m<sup>2</sup> sein.

8 Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

9 Bezüglich Vorkehrungen für Behinderte gilt § 53 BauG.

Balkone

10 Balkone sind möglichst windgeschützt anzulegen und müssen auch für Kinder unfallsicher gebaut werden. Bei Balkonen in Mehrfamilienhäusern beträgt die Mindestdiefe 1.50 m. Bei Geländer und Brüstungen beträgt die Mindesthöhe 1.00 m, die Zwischenräume maximal 0.12 m.

Gänge, Treppen

11 Die Mindestbreite von Vorplätzen, Treppen und Gängen beträgt 1.20 m bei Mehrfamilienhäusern, 1.00 m bei Einfamilienhäusern.

## V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### Art. 91

1 Über die Vollstreckung gelten die §§ 73-78 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege. Vollstreckung

2 Bezüglich Einstellung von Bauarbeiten gilt § 159 BauG. Einstellung von Bauarbeiten

### Art. 92

1 Für Verwaltungsstrafe und Verantwortlichkeit gelten die §§ 160 - 162 BauG. Für das Strafbefehlsverfahren vor dem Gemeinderat gilt § 112 des Gemeindegesetzes. Verwaltungsstrafe

2 Durch die Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung usw.

### Art. 93

1 Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft. Inkrafttreten

2 Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden. hängige Baugesuche

3 Die Abänderung der Bau- und Nutzungsordnung und der im Anhang enthaltenen Vorschriften bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass. Revision

### Art. 94

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die am 4. Dezember 1981 von der Einwohnergemeinde Berikon beschlossene Bauordnung mit den bisherigen Änderungen aufgehoben. Aufhebung bisherigen Rechts

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Einwohnergemeindeversammlung am 5. Dezember 1991, 2. Dezember 1993, 10. Juni 1994 und 1. Dezember 1994 beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:    Der Gemeindeschreiber:  
Rainer Huber                Niklaus Wettstein

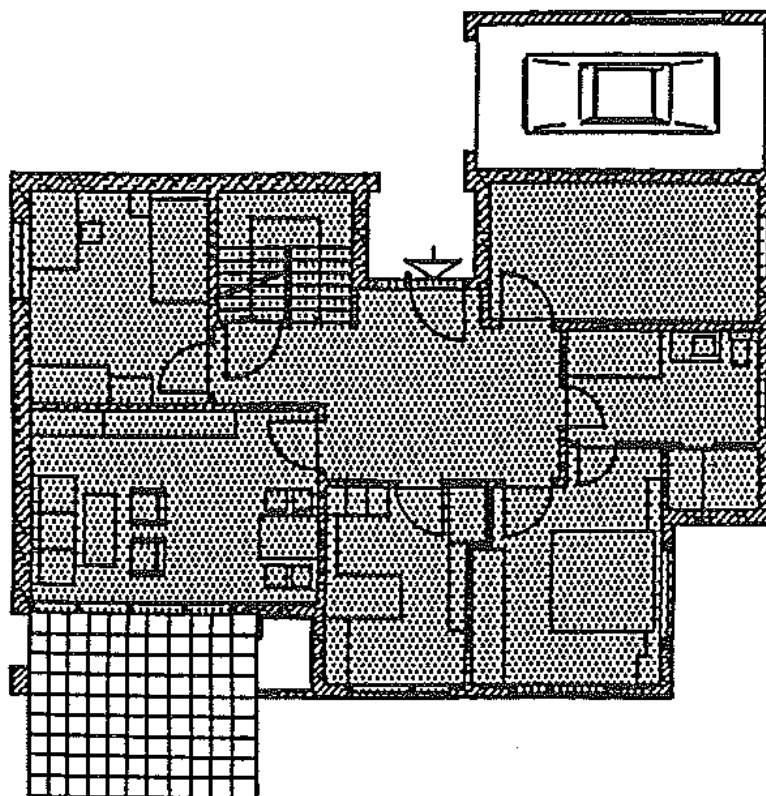
Vom Grossen Rat genehmigt an den Sitzungen vom  
18. Januar 1994 und 23. Januar 1996

Im Auftrag des Grossen Rates

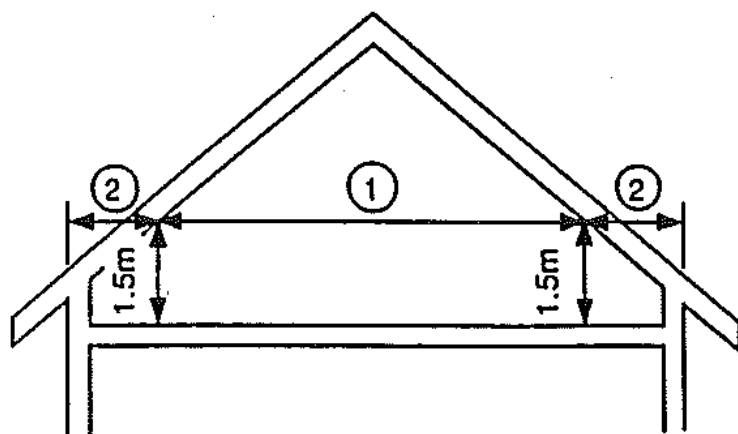
Der Staatsschreiber:        Juan F. Gut

## 1 Anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 9 Abs. 2 ABauV)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.



Dachgeschossflächen unter 1.50 m lichter Raumhöhe gelten nicht als anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 9 Abs. 2 ABauV)



① anrechenbare Bruttogeschossfläche

② nicht anrechenbare Bruttogeschossfläche

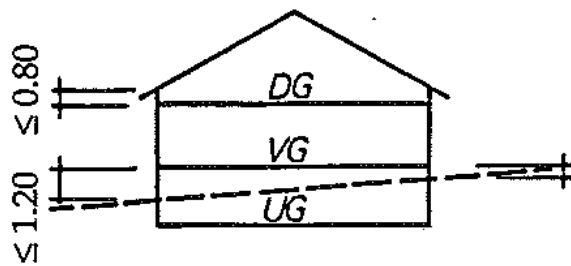
## 2 Geschosse (§§ 14 bis 16 ABauV)

Skizzen zur Berechnung der Geschosshöhe

VG = Vollgeschoss  
 UG = Untergeschoss  
 DG = Dachgeschoss

--- gewachsenes Terrain  
 > grösser als  
 ≤ kleiner als oder gleich

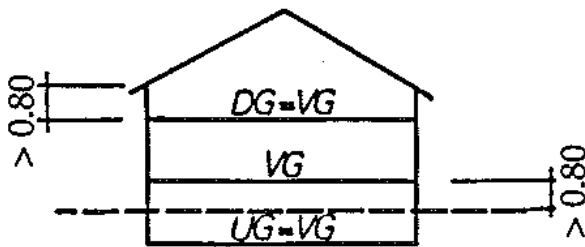
Beispiel 1:



Gebäude mit einem Vollgeschoss

Terrain > 10% Neigung

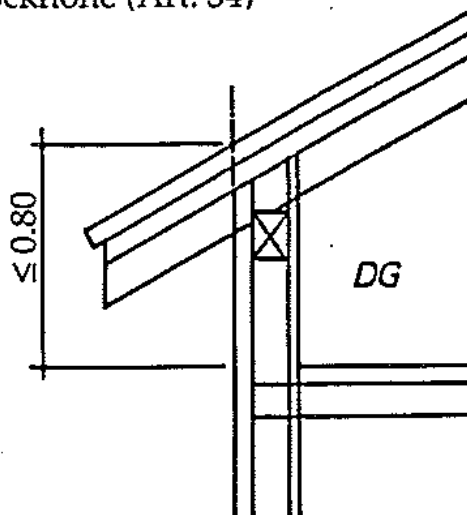
Beispiel 2:



DG = VG  
 UG = VG

Gebäude mit drei Vollgeschossen

Messweise Kniestockhöhe (Art. 34)



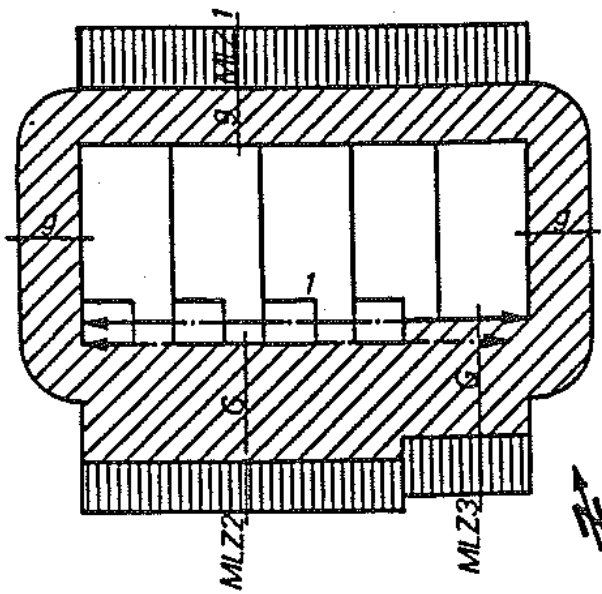
Bei erreichter Vollgeschosshöhe darf die Höhe des Kniestockes 0.80 m nicht überschreiten.

### 3 Grenzabstand (Art. 36)

Beispiele zur Messweise des Grenzabstandes, Mst. 1 : 500

Grenzabstand  $g$  = kleiner,  $G$  = grosser  
 Mehrlängenzuschlag (MLZ)  
 massgebliche Fassadenlänge (mF)

Beispiel A: 5 Reiheneinfamilienhäuser



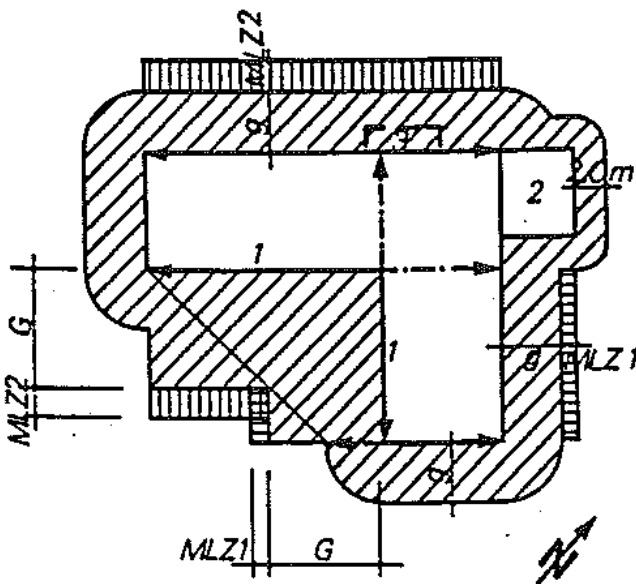
1 Hauptwohnseite mit Vorbauten oder Wintergärten > 1/3 Fassadenlänge

$$MLZ1 = \frac{28 \text{ m} - 16 \text{ m}}{4} = 3.00 \text{ m}$$

$$MLZ2 = \frac{28 \text{ m} - 16 \text{ m} - 1.5 \text{ m}}{4} = 2.60 \text{ m}$$

$$MLZ3 = \frac{28 \text{ m} - 16 \text{ m}}{4} = 3.00 \text{ m}$$

Beispiel B: Winkel - Einfamilienhaus

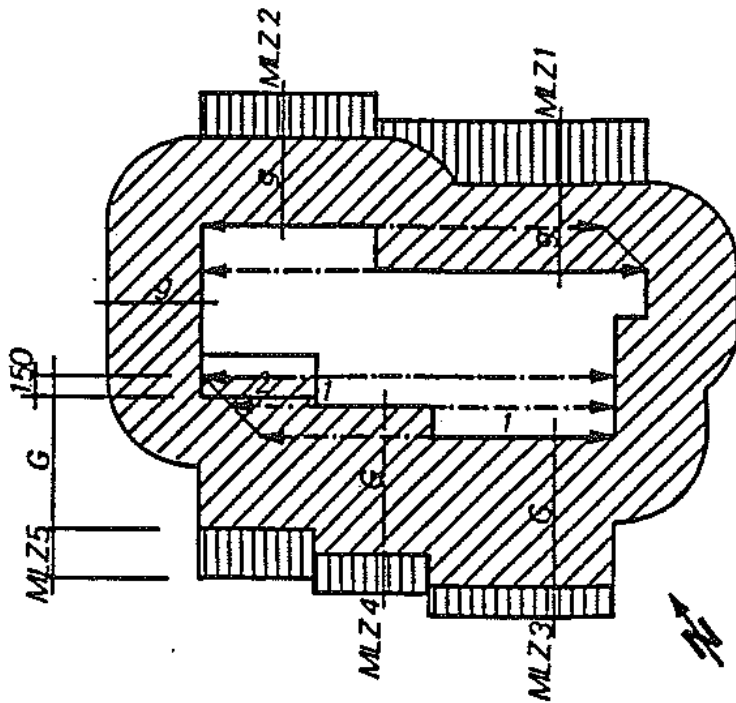


1 Hauptwohnseite  
 2 Anbaute (Art. 37)  
 3 Vorbaute < 1/3 Fassadenlänge

$$MLZ1 = \frac{18 \text{ m} - 16 \text{ m}}{4} = 0.50 \text{ m}$$

$$MLZ2 = \frac{22 \text{ m} - 16 \text{ m}}{4} = 1.50 \text{ m}$$

Beispiel C: Mehrfamilienhaus



1 Hauptwohnseite  
 2 Vorbauten < 1/3 Fassadenlänge

$$MLZ1 = \frac{28 - 16}{4} = 3.00 \text{ m}$$

$$MLZ2 = \frac{28 - 16 - 3}{4} = 2.25 \text{ m}$$

$$MLZ3 = \frac{28 - 16 - 2 - 4}{4} = 1.50 \text{ m}$$

$$MLZ4 = \frac{28 - 16 - 2 - 2}{4} = 2.00 \text{ m}$$

$$MLZ5 = \frac{28 - 16 - 2}{4} = 2.50 \text{ m}$$

## Gebühren

## Anhang II

1 Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung der Vorentscheide, Gesuche um Vorentscheide, Baugesuche, Baukontrollen, Planänderungen etc. und die Benützung von öffentlichem Grund und Boden sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

Gebühren

- a) für Vorentscheide 0,5‰ der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung.
- b) für bewilligte Baugesuche
  - 1,5‰ der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 100.—,
  - Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 30.— bis Fr. 100.—,
  - Fristverlängerungen für Baubewilligungen Fr. 50.— bis Fr. 300.—. Bei Fristverlängerungen für Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten wird keine Gebühr erhoben.
- c) für abgelehnte Baugesuche nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche.
- d) für Planänderungen nach Aufwand der Gemeindeverwaltung, nach Umfang der vorgenommenen Änderungen.
- e) für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken etc.) sowie für Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 2.— pro m<sup>2</sup> und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Eine Verrechnung erfolgt erst bei einem fälligen Betrag von Fr. 50.—.

2 Für die Behandlung von Brandschutzgesuchen und für Brandschutzkontrollen werden pro Gesuch bzw. Gebäude oder Anlage die nachfolgenden Gebühren, deren

Höhe sich im einzelnen nach dem erforderlichen Verwaltungsaufwand richtet, erhoben:

- a) Gesuch um Erteilung von Brandschutzbewilligungen Fr. 60.— bis Fr. 1'200.—,
- b) Kommunale Baukontrolle bei Feuerungsanlagen Fr. 60.— bis Fr. 300.—,
- c) Abnahmekontrollen Fr. 60.— bis Fr. 300.—,
- d) Feuerschau
  1. Periodische Kontrollen: gratis
  2. Kontrollen von Fall zu Fall: Fr. 60.— bis Fr. 300.—

3 Die Prüfungs- und Kontrollkosten der Ortsexperten für baulichen Luftschutz werden den Bauherren nach Aufwand verrechnet.

Gutachten

4 Die Kosten für Gutachten, spez. Beaufsichtigungen sowie Messungen und Kontrollen durch Dritte sind durch den Verursacher voll zu ersetzen.

Mehraufwendungen

5 Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, werden diese in jedem Falle verrechnet.

übrige Auslagen

6 Die Kosten für Publikation, Profilkontrollen etc. sind von der Bauherrschaft zu ersetzen.

Garantierückbehalt

7 Zur Deckung allfälliger Schäden an öffentlichen Anlagen wie Strassen, Wege, Werkleitungen etc. ist vor Baubeginn ein entsprechender Rückbehalt zu leisten. Dieser wird nach erfolgter beanstandungsloser Schlussabnahme der Baute, resp. nach Erledigung allfälliger Baumängel, zurückbezahlt oder allenfalls mit noch ausstehenden Gebühren verrechnet. Die Höhe des Garantierückbehaltes richtet sich nach der Grösse und Art des Bauvorhabens und wird durch den Gemeinderat von Fall zu Fall festgesetzt. Eine Verzinsung der Garantiesumme erfolgt nicht.

Bezeichnung	Perimeter Teilgebiet	Kriterien
A	Mattenhof-Rummelbach-Moosmatten	Geomorphologie (Schmelzwasser-rinne); Vielfalt an Naturobjekten; Obstgärten; Siedlungstrennung
B	Wärisbüel-Dickschwanden-Dungelen-Schlossmatt	Geomorphologie (Seitenmoräne); Vielfalt an Naturobjekten; Obstgarten; Siedlungstrennung
C	Wärisbüel-Mattensee-Kirchbühl	Exposition/Ortsansicht; Geomorphologie (Seitenmoränen); Obstgarten.
D	Maren-Zelg	Einzelne wichtige Naturobjekte; Exposition / Ortsansicht; Gestaltungsmassnahmen entlang Ortsrand
E	Rummelbach-Maren	Vielfalt an Naturobjekten; Geomorphologie (Oberes Rummelbachtal)
F	Zopfstrasse-Gunzenbüel	Kammerung durch Wald und Hecken; Obstgärten
G	Breitmatten-Ödspirberweid (Scheibenstand)	Kammerung durch Wald und Hecken; Exposition
H	Loomatt-Zelgli	Exposition/Ortsansicht; Obstgärten; einzelne wichtige Naturobjekte
I	Fuchsacher-Schürli-Ämmet	Offene Kulturlandschaft; Obstgartenreste; einzelne wichtige Naturobjekte
K	Guggenbüel-Zelgi-Moosmatten	Einzelne wichtige Naturobjekte; Obstgarten
L	Altischbach	Waldmatte

## Anhang III.2

## Naturschutzzonen

Nr. *	Schutzzone	Flurname	Bedeutung
1 (76)	Halbtrockenrasen	Reinehoger	kantonal
2 (75)	Halbtrockenrasen	Wärisbüel	kantonal
3 (70)	Halbtrockenrasen	Breitmatten / Scheibenstand	lokal
4 (71)	Trockenstandort	Ämmet	lokal / regional
5 (06)	Waldriedwiese	Astumpen	kantonal
6 (08)	Waldriedwiese	Grosshau / Weidmatte	kantonal
7 (07)	Waldriedwiese	Grosshau	kantonal
8 (30)	Stauanasser Traubenkirschenwald	Hauzopf	lokal

\* 1 - Nummer der Naturschutzzone im Kulturlandplan  
(76) - Objekt Nummer Landschaftsinventar

Naturschutzobjekte

Anhang III.3

Nr.*	Schutzobjekt	Objekt- / Flurname	Bedeutung
01	Waldbach	Hauzopf	lokal
02	Waldbach	Hauzopf	lokal
03	Waldbach	Malefizbach / Hauzopf	lokal
04	Waldbach	Hauzopf / Astumpen	lokal
05	Waldbach	Astumpen	lokal
09	Waldbach	Grosshau	lokal
10	Waldbach	Ämmet	lokal
11	Waldbach	Altischbach	lokal
12	Hangbach mit Bestockung	Breitmatten / Ödspirberweid	lokal
13	Hangbach mit Bestockung	Breitmatten / Ödspirberweid	lokal
14	Wiesenbach mit Nassstandort	Wissebüel	lokal
15	Bachlauf mit Bestockung	Rummelbach / Wissebüel	lokal
16	Hangbach mit Bestockung	Gunzenbüel / Rummelbach	lokal
17	Waldbach	Gunzenbüel	lokal
18	Bachlauf mit Bestockung	Rummelbach / Moosmatten	lokal
19	Bachlauf mit Bestockung	Pflanzerbach / Lenisweid	lokal
20	Wassergraben mit Bestockung	Mutschellen / Junkholz	lokal
21	Wiesenbach mit Bestockung	Wärisbüel	lokal
23	Bachlauf mit Bestockung	Wärisbüel / Dickschwanden	lokal
24	Bachlauf mit Bestockung	Wärisbüel	lokal
31	Feldgehölz	Breitenmatten / Ödspirberweid	lokal
32	Hecke	Bodenmatt / Schützenhaus	lokal
33	Hecke	Zelg	lokal
34	Hecke	Zelg	lokal
35	Baumreihe	Zelg	lokal
36	Hecke	Zelg	lokal
39	Hecke	Maren	lokal
40	Hecke mit Einzelbaum	Maren	lokal
41	Hecke	Gunzenbüel	lokal
43	Wegbord mit Bestockung	Fuchsacher	lokal

## Naturschutzobjekte (Fortsetzung)

Nr.*	Schutzobjekt	Objekt- / Flurname	Bedeutung
44	Gehölz	Guggenbüel / Reservoir	lokal
45	Hecke	Unterdorf / Zopfstrasse	lokal
46	Hecke	Pflanzerbach / Lenisweid	lokal
47	Hecke	Mütschellen / Bernstrasse	lokal
49	Hecke	Wärisbüel	lokal
50	Hecke und Einzelbaum	Wärisbüel / Dickschwanden	lokal
51	Hecke und Einzelbaum	Wärisbüel / Dickschwanden	kantonal**
52	Hecke	Wärisbüel / Dickschwanden	lokal
53	Feldgehölz und Hecke	Reinehoger	kantonal**
56	Zwei Einzelbäume	Guggenbüel / Reipelwanden	lokal
74	Halbtrockenrasen	Wegbord Waldstrasse (Oberdorf)	lokal
80	Erratiker	Grosshau / Astumpen	lokal
82	Erratiker	Hauzopf	lokal
83	Erratiker	Hauzopf	lokal
85	Grabhügel	Kesslermatten, Welschloo	regional
86	Gruben / Holzkohleschicht	Mattenhof	lokal
87	Erratiker	Schulhaus Ahorn	lokal

\* Nummer des Naturschutzobjektes im Kulturplan/Bauzonenplan entspricht Objektnummer im Landschaftsinventar

\*\* Bedeutung als Komplex (vergl. Landschaftsinventar)

# Stichwortverzeichnis

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
<b>A</b>		
Abbruch		86, 50
s. Beseitigung von Gebäuden		
- Bewilligungspflicht für		55
Abbruchplatz	43 BauG	74, 78
(für ausgediente Fahrzeuge)		
Abfuhrgut	39 BauG	
Abgrabungen bei Untergeschossen	15 ABauV	75
Ablagerungen (s. auch Deponien)	6 BauG, 31 ABauV	24, 74
Ableitung von Strassenwasser	91, 110 BauG	
Abparzellierung		51
Absolute Geltung		3
Abstände		
- Ausnahmen	63, 67 BauG, 46 ABauV	
- Bäume	88, 89 EGZGB	82
- Einfriedungen		82
- Gestaltungsplan	3 ABauV	
- Gewässerabstände	127 BauG	82
- Grenz- und Gebäudeabstände	47 BauG, 17-20 ABauV	36, 39, 40, 46, 57, 59
- Klein- und Anbauten	18 ABauV	37
- Mehrlängenzuschlag		36
- Strassenabstände	111, 112 BauG, 46 ABauV	82
- Tiefbauten	18 ABauV	38
- Waldabstand	48 BauG	82
Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichem Grund	103 BauG, 43 ABauV	
Abstellplätze für Fahrzeuge	55-58 BauG, 1 ABauV	11, 56, 60, 78
- Anzahl und Gestaltung	56 BauG, 25, 26 ABauV	
- Ersatzabgaben	58 BauG, 1-3 EPR	78
- Erstellungspflicht im allgemeinen	55 BauG	
Abstellplätze für Abfuhrgut		79
Abwasserbeseitigung	32 BauG	31
Abweichungen		
- geringfügige von bewilligten Plänen	32 ABauV	20
Änderungen		
- grössere von bewilligten Plänen	32 ABauV	20, Anhang II
- von rechtswidrigen Bauten	159 BauG	
Altautos	43 BauG	74
Anbauten	11, 18 ABauV	37
	52 Abs. 6, 77 Abs. 4	
Anforderungen, architektonische	45 Abs. 3, 46	
gesundheits- und feuerpolizeiliche	52 BauG, 18, 20 ABauV	56
Anlagen (s. auch Bauten)	6 BauG	60, 69 ff., 78
- bewilligungsfreie	30 ABauV	7
- mit UVP	60 BauG, 38 ABauV	

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Anmerkung im Grundbuch		
- von Eigentumsbeschränkungen	163 BauG	4, 80
- von Grenzbereinigung und Landumlegung	74 BauG	
Anschriften (Reklamen)	42 BauG	69
Antennen	42 BauG, 30 ABauV	
Antrag		
- Grundeigentümer auf Erschliessung	33 BauG	76
- Grundeigentümer auf Grenzbereinigung	73 BauG	
Anzeigepflicht	40 ABauV	
Arealüberbauung	46, 50, 53 BauG, 9, 21, 23, 28, 33 ABauV	11, 41, 58 ff., 80
Attikageschoss	14,16 ABauV	35
Aufbauten	16 ABauV	53, 70
Auffüllung s. Terrainveränderungen		
Aufhebung bisherigen Rechts		94
Auflage öffentliche		
- Baugesuch	60, 61 BauG, 34, 35 ABauV	9, 13
- Bauprojekte für Strassen und Gewässer	95,120 BauG	
Auflagefrist		
- Baugesuch	60, 61 BauG	
- Baugesuch mit Umweltverträglichkeitsprüfung	60 BauG	
- Bauprojekte für Strassen und Gewässer	95, 120 BauG	
Aufschüttungen	6 BauG, 30 ABauV	75
Ausfahrt	113 BauG	9, 77
Aushubarbeiten	39 ABauV	
Auskünfte	28 ABauV	
Ausmündungen auf Strassen	113 BauG	77
Ausnahmen	39, 63, 67 BauG, 2, 31, 36, 46 ABauV	4
Ausnützungsverschiebung (Anmerkung)	163 BauG	
Ausnützungsziffer, -verschiebung, -zuschlag	9, 21 ABauV	11, 33, 41 - 44, 59
Ausnutzung und Ausnutzungsziffer	46, 50 BauG	
Aussenantennen s. Antennen		
Aussenreklamen s. Anschriften (Reklamen)		
Äussere Erscheinung, Wahrung der Aussteckungen (Bauprofile)	60, 61, 95, 120, 150 BauG	50
Abbruchautos s. Fahrzeuge		

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Aussenrenovationen		
- Bewilligungspflicht für		55
Autoabstellplätze s. Abstellplätze		
Automaten	6 BauG	
<b>B</b>		
Bäche	114, 121, 127 BauG	
Balkone	2, 9 ABauV	90
Baracken	6 BauG, 30, 44 ABauV	23, Anhang II
- vereinfachtes Verfahren	61 BauG	
- Verfahren mit UVP	38 ABauV	
- Vorentscheid, Einreichung		
definitives Baugesuch	39 ABauV	8, 9, 11, 15, 26, 48, 56, 69 ff., 93, Anhang II
- Zustimmung und Bewilligung		
anderer Behörden	63 BauG	
Bauabstände gegenüber Wäldern		
und Gewässern		82
Baubewilligungsverfahren		16
s. Baugesuchsverfahren		
Baugesuchsabweisung	64 BauG	
Baugesuchsunterlagen	38 ABauV	8, 9
Baugesuchsverfahren		
- generell	60-64 BauG	12 ff.
- vereinfachtes	61 BauG	14
Baugesuchsentscheid		15
Baugrundstück	9, 35 ABauV	
Bauherr	160 BauG	9, 20, 88, 84, Anhang II
Baukommission		5
Baukontrollen	40 ABauV	20 ff., 93
Baulanderschliessung		
s. Erschliessung		
Baulandumlegung s. Landumlegung		
Bauliche Masse		57
Baulinien		82
- Ausnahmen	63, 67 BauG	
- besondere	18 BauG	
- Bestandteil des Erschliessungs-	17 BauG	
planes		
- bestehende Bauten, die Baulinien		
widersprechen	112 BauG	
- Überschreiten der Baulinien	18, 48, 63, 67, 112 BauG, 2 ABauV	
- Waldabstand	48 BauG	82
- Zweck	18 BauG	82
Baulücken	46 BauG	86

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Bäume		
- an Strassen	109, 111, 112 BauG	24, 48, 69 ff., 82
- an Gewässern	125, 126 BauG	
- in Sichtzonen	45 ABauV	
Bauplatzeinrichtung	44 ABauV	
Bauprofile	34, 35 ABauV	12
Baureife	32 BauG	30
Bausperre	30, 31 BauG	
Baustelle (Zutritt zur Baustelle)	40 ABauV	24
Bauteile		
- Überschreitung der Baulinie	48 BauG, 2 ABauV	
Bauten (s. auch Anlagen)		
- Ausnutzung Dach- und Untergeschoss	50 BauG	41
- Begriff der Bauten	6 BauG	7
- Beschaffenheit von Bauten	52 BauG	85
- bestehende Bauten		1
- Bewilligungspflicht	59 BauG	7
- Einordnung von Bauten in Umgebung	42 BauG	48, 69 ff.
- Erteilung von Ausnahmegewilligungen	67 BauG	
- Parkplatzbereitstellungspflicht	55, 56 BauG	78
- an Baulinien	18 BauG	
- an Gewässern	116, 125, 127, 128 BauG	82
- an Strassen	109-112 BauG	82
- am Hang		35
- ausserhalb Bauzonen	63, 70, 71 BauG, 28 ABauV	
- baubewilligungsfrei	30 ABauV	7
- baurechtswidrige Bauten	68-71 BauG	2, 39
- innerhalb Landwirtschaftszonen	44 BauG	63, 64, 68
- mit (intensivem/erheblichem) Publikumsverkehr	32, 53 BauG, 22, 23 ABauV	90
- oberirdische	6 BauG	
- ohne Bewilligung erstellt	159, 160 BauG	
- unterirdische	6 BauG	35
- zonenwidrige	70 BauG	88
Bauvorhaben, geringfügige		14
Bauweise	46, 50 BauG, 9, 21 ABauV	32, 41, 44, 48 ff., 58, 59, 89
- geschlossene		51
Bauzone, Bauvorschriften	50, 52, 67 BauG	
- Arten von Bauzonen	15 BauG	41
- Arealüberbauungen in Bauzonen	21 ABauV	11, 58 ff.
- Baugesuche für Bauten ausserhalb Bauzonen	63 BauG	
- baurechtswidrige Bauten ausserhalb Bauzonen	70, 71 BauG	

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Bauzone, Bauvorschriften		
- baurechtswidrige Bauten innerhalb Bauzonen	69 BauG	88
- baubewilligungsfreie Bauten ausserhalb Bauzonen	30 ABauV	
- baubewilligungsfreie Bauten innerhalb Bauzonen	30 ABauV	7
- Einteilung		41
- Erschliessung von Bauzonen	33 BauG	30, 31, 76
- Grundmasse in Bauzonen		42
- Waldabstände kleinere innerhalb Bauzonen	48 BauG	82
- zonenwidrige Bauten inner-/ausserhalb Bauzonen	69, 70 BauG	88
Bauzonenplan		1, 26
Beanspruchung, unverhältnismässige einer Strasse	44 ABauV	
Bebauungskonzept, Perimeter für Beeinträchtigung von Landschaften etc.	40, 42 BauG	55
Begriffe		
- Abstände, Höhe, Ausnutzung, Messweise	51 BauG	32 ff.
- Abstellplätze	25 ABauV	56, 60, 78 ff.
- Bauten	6 BauG	7
- Gewässer öffentliches	114 BauG	
- Landumlegung	72 BauG	
- Strassen öffentliche	80 BauG	
Begutachtung		19
- bei Arealüberbauungen		11
Behindertengerechtes Bauen	22, 23 ABauV	90
Beilagen		
- Baugesuche	31 ABauV	8, 9, 10
Beiträge		
- Gemeinde an Bau, Unterhalt Privatstrassen	87, 99 BauG	
- Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen	33, 34, 35, 88 BauG	
- Private an Strassenbau	88 BauG	
Beitragsplan	35, 37 BauG	
Belichtung von Bauten	52 BauG	90
Belüftung von Bauten	52 BauG	90
Benennung von Strassen	101 BauG	76
Benutzung		
- von Bauten	52, 56 BauG	
- von Erschliessungsanlagen	38 BauG	
- von Strassen	101-106, 109, 110, 113 BauG, 44 ABauV	77
- des öffentlichen Grundes		23
- von Privateigentum		77

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Bepflanzungen	88, 89 EGZGB	10, 55, 56, 83, 84
Beschaffenheit		
- Bauten	52 BauG, 3 ABauV	85
- Grundstücke für Überbauung	32 BauG	87
Beschwerdeberechtigung	26, 28 BauG	6
Beschwerdefrist	5, 41 ABauV	
Beseitigung		
- von ausgedienten Fahrzeugen	43 BauG	
- von Bauten ohne Baubewilligung	159 BauG	
- von Gebäuden	59 BauG	7
Besitzstandsgarantie	68-71, 112, 128 BauG	
Besonnung von Bauten	52 BauG, 17 ABauV	90
Bestehende Bauten		1
Besucherverkehr	9 ABauV	
Bevorschussung Erschliessung durch Private	36 BauG	
Bewilligungsbehörden	28 ABauV	5, 7
Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	30 ABauV	
Bewilligungspflicht		
- für Bauten und Anlagen	59 BauG, 30 ABauV	7
- für Abbruch		55
- für Aussenrenovationen		55
Bezug der Bauten		22
Bodensicherung		84
Böschungen	19 ABauV	82, 84
Brandkatastrophe	69, 70, 71 BauG	86
Brandruinen		86
Brandschutz	52 BauG	
Briefkasten	23 ABauV	
Brunnen		54
Bruttogeschossfläche (Ausnutzungsziffer)	9 ABauV	46, 60, 80
Buden	6 BauG, 30 ABauV	
Bussen	160, 162 BauG	92
<b>D</b>		
Dach	16 ABauV	48, 53
- Dachaufbauten	16 ABauV	53
- Dachdurchbruch	16 ABauV	53
- Dacheindeckung		53
- Dacheinschnitte	16 ABauV	48, 53
- Dachfläche	16 ABauV	48
- Dachflächenfenster	16 ABauV	48, 53
- Dachform	21 ABauV	43, 46-48, 69 ff.
- Dachgeschoss (AZ, Vollgeschoss, Definition)	50 BauG, 9, 14, 16 ABauV	35, 53
- Dachgestaltung		53
- Dachoberfläche (Messweise, Gebäude-, Firsthöhe)	12, 16, 34 ABauV	41
- Dachvorsprung	2 ABauV	48

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Denkmalschutz	40, 63 BauG	48, 69 ff.
Deponien	6 BauG	74, Anhang II
Dienstbarkeiten, Dienstbarkeitsvertrag	47, 76, 143, 144, 147 BauG, 7, 8, 16, 21 LEV	
Dorfzone		48
Dorfzonenplan		26
<b>E</b>		
Eindecken von Leitungsgräben	40 ABauV	
Einfamilienhausüberbauung	20 ABauV	44
Ein- und ausfahrten		77
Einfriedungen		
- gegenüber Strassen	109, 110, 111, 112 BauG	82
- gegenüber Gewässern	125, 128 BauG	82
- zwischen privaten Grundstücken	19, 30 ABauV	83
Eingabe (vereinfachte Baugesuchseingabe)	31 ABauV	9, Anhang II
Eingliederung und Gestaltung in Dorfzone		48
Einmündungen in Strassen	110, 113 BauG, 45 ABauV	9, 77
Einordnungspflicht von Bauten	42 BauG	46 ff., 58, 69 ff.
Einreichung Baugesuch	13, 28 ABauV	11, Anhang II
Einsprache		
- allgemein	4 BauG, 35, 37, 38 ABauV	
- gegen Enteignung und Planänderung	152, 153, 154 BauG	
- gegen kommunale Nutzungspläne/-vorschriften	24 BauG	
- gegen Strassenbauprojekte	95 BauG	
Einspracheberechtigung	4, 24, 169 BauG	
Einsprachefrist	35 ABauV	
Einstellung von Bauarbeiten	159 BauG, 39 ABauV	
Einwirkungen	70, 110 BauG, 18 ABauV	37, 87
Elektrisch		31
Empfindlichkeitsstufen		41, 44, 57, 88
Energiesparendes Bauen	52 BauG	89
Energieversorgung	32 BauG	11, 31, 58
Enteignung	130-158 BauG	57
Entschädigung		
- bei Enteignung	136-158 BauG, 20, 21, 22 LEV	57
<b>Entscheid</b>		
- Anfechtbarkeit	4, 28, 29, 78, 95, 120, 154 BauG, 41 ABauV	
- Kosten	5 BauG	18, Anhang II
- über Baugesuch	63, 64, 65 BauG, 36, 37, 38, 41 ABauV	15 ff.
- Vollstreckbarkeit	167 BauG	91
- Zuwiderhandlung gegen Entscheide	160 BauG	

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Entsorgung	8, 10, 11, 39, 43 BauG	79
Entsorgungseinrichtung	1, 21 ABauV	79
Erdregister		38
Erhaltenswerte Gebäude		50
Erker	2 ABauV	
Erlaubnis zur Benützung des öffentlichen Grundes		23
Erneuerung		
- zeitgemässe von Bauten (Besitzstandsgarantie)	68 BauG	68
Ersatzabgabe für Abstellplätze	58, 169 BauG, 1-3 EPR	78
Ersatzvornahme		
- Verwaltungszwang	159 BauG	
Erscheinung, Wahrung der äusseren		50
Erschliessung	33 BauG	
- allgemein	11, 32-38 BauG	31
- Beiträge der Grundeigentümer	34, 88 BauG	76
- durch Gemeinde	33 BauG	
- durch Grundeigentümer	37 BauG	
- mittels Privatstrassen	86 BauG	
- Pflicht der Gemeinde zur	33 BauG	
- Sicherstellung durch Sondernutzungspläne	16 BauG, 1 ABauV	31
- Zeitpunkt	33 BauG	31
Erschliessungsanlagen		
- Abstand der Bauten von Erschliessungsanlagen	18 BauG	82
- Änderung	34, 35 BauG	
- Bau bei Bevorschussung durch Grundeigentümer	36 BauG	
- Erneuerung	33, 34, 35 BauG	
- Erstellung	33, 34, 35, 37 BauG	
- Festlegung im Erschliessungsplan	17 BauG	
- Mitbenutzung privater Erschliessungsanlagen	38 BauG	
Erschliessungsetappierung		31
Erschliessungspläne	16, 17, 93 BauG, 1, 3, ABauV	
Erschliessungsprogramm	33, 37 BauG	31
Erweiterung		
- von Bauten	55, 59, 69, 70, 71 BauG	7
Estrichräume (AZ)	9 ABauV	35, 79
Etappierung der Bauzonen s. Erschliessung		30, 31

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
<b>F</b>		
Fachgutachten		19, 55, 88, Anhang II
Fachleute		5, 55, 88
Fahnenstangen	30 ABauV	7
Fahrnisbauten	30 ABauV	
Fahrräder		78
Fahrzeuge (s. auch Abstellplätze)	43, 55, 56, 103 BauG, 30, 43, 44 ABauV	74
Fassade, Fassadenlänge	2, 12, 15, 16, 17, 20, 30, 34 ABauV	7, 35, 36, 48
- Fassadendurchbrüche		52
- Fassadengestaltung		52
Fenstergrössen	52 BauG	
Fernsehantennen	30 ABauV	
Festhütte	30 ABauV	
Festigkeit von Bauten	52 BauG	92
Feuchtigkeitsschutz		89
Feuerpolizei s. Brandschutz		
Feuerstellen	30 ABauV	
Finanzierung (s. auch Erschliessung)		
- der Erschliessung durch Private	37 BauG	
- von Strassen	86-91 BauG	31
Firsthöhe	12, 34 ABauV	34, 41, 56
Flachdach	12, 16 ABauV	
Flächen anrechenbare (AZ, GZ)	9, 10 ABauV	46, 60, 80
Flüsse	114 BauG	82
Formular (Baugesuch)	31 ABauV	8, 9
Freihaltung (Sichtzonen)	45 ABauV	82
Foundation	52 BauG	
<b>G</b>		
Garage	18 ABauV	35, 44, 60, 80
Garagenvorplatz	25 ABauV	35, 44, 60, 80
Gartencheminee	30 ABauV	
Gartengestaltung		48, 56, 58, 81
(bewilligungsfreie Anlagen)	30 ABauV	
Gartenhäuschen	18 ABauV	
Gebäude (s. auch Bauten)		
- allgemein	6, 10, 32, 70 BauG, 11, 17, 18, 20, 23 ABauV	
- Abstand gegenüber Wäldern	48 BauG	82
- Ausnutzung bestehender Gebäude	46 BauG	
- Beschaffenheit von Gebäuden	52 BauG	
- Beschränkung Gebäudefläche und -inhalt	50 BauG	
- Beseitigung von Gebäuden	59 BauG	86
- Einordnungspflicht	42 BauG	46-48, 58, 69 ff.

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Gebäudeabstand	47 BauG, 18, 20, 21 ABauV	37, 39
Gebäudeform	21 ABauV	69 ff.
Gebäudegrundriss	12 ABauV	11
Gebäudehöhe	49 BauG, 12, 18 ABauV	34, 41, 46, 48, 56, 57
Gebäudelänge	11, 21 ABauV	36, 41 ff.
Gebäudeprofil		12
Gebäudeteile	12, 18 ABauV	36
- auskragende	46 ABauV	
- Überschreitung der Baulinie	18 BauG, 2 ABauV	
- vorspringende	2, 11 ABauV	
Gebühren		
- Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichem Grund	103 BauG	Anhang II
- Entscheide über Baugesuche und Enteignungen	5 BauG	Anhang II
Gehölze		73
Geltung, absolute		3
Geltungsbereich		
- ABauV	8, 27 ABauV	
- Bauordnung		1
Geltungsdauer Baubewilligung und Vorentscheid	65 BauG, 39 ABauV	
Gemeindestrassen		
- Abstände	111, 112 BauG	82
- Bauprojekt	95 BauG	
- Beiträge von Grundeigentümern	34, 35, 88 BauG	
- Bewilligungen für Zugänge, Zufahrten etc.	113 BauG	77
- Eigentum	81 BauG	
- Finanzierung	87 BauG	
- Unterhalt	97-100 BauG	
- Sichtzonen	45 ABauV	82
- Verwaltung	101-108 BauG	
- Zuständigkeit für den Bau	86 BauG	
Gemeingebrauch an Strassen	80, 84, 102-105 BauG, 44 ABauV	
Gemeinschaftsanlagen für Parkierung	169 BauG	
Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung	54 BauG, 9 ABauV	80
Geringfügige Bauvorhaben		14
Gerüste (Baugerüste)	44 ABauV	23
Gesamtkonzept Abstellplätze/ Parkraum	24 ABauV	
Gesamtüberbauung (s. auch Arealüberbauung)	54 BauG	58 ff.
Geschlossene Bauweise		32

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Geschosse, Geschoszahl (s. auch Gebäudeprofil)	49, 50 BauG, 3, 12, 15, 16, 21 ABauV	35
Geschossfläche (AZ)	9 ABauV	46, 60, 80
Geschosshöhe	14 ABauV	90
Gestaltung und Eingliederung in Dorfzone		48
Gestaltungsplan	16, 21, 132 BauG, 3, 48 ABauV	31
Gestaltungsplanverfahren	22 ff. BauG	
Gesuch		
- Ausnahmegewilligungen	31 ABauV	
- Baugesuch	60, 63, 64 BauG, 28, 31, 35 ABauV	7 ff., 16
- Strassennutzung bewilligungspflichtige	43, 44 ABauV	23
- Tankanlagen	36 ABauV	
- vereinfachtes Verfahren	61 BauG	7 ff.
- Vorentscheid	62 BauG	17, Anhang II
- Zivilschutzbauten	36 ABauV	
Gesuchseingabe	31 ABauV	8 ff.
Gesuchsteller	28, 29, 33, 35, 38 ABauV	
Gesuchsunterlagen	28, 31 ABauV	9
Gesundheitsschutz (in Gebäuden)	52 BauG	85 ff.
Gewächshäuschen	18 ABauV	
Gewässer		
- Abstände	18, 63, 127 BauG, 2 ABauV	82
- Bauten bestehende an Gewässern	128 BauG	82
Gewerbe, Erleichterung für		51
Gewerbebauten		41, 46 ff.
- zonenwidrige	70 BauG	
Gewerbebonus		46
Gewerbebezonen	15 BauG	41, 46 ff.
Giebelkonstruktionen	16 ABauV	
Grenzbau		36, 37, 39
Grenzabstand	18, 47, 111, 127 BauG, 2, 17, 18, 19, 20, 21 ABauV	36, 37, 41
Grobbeurteilung (UVP)	38 ABauV	
Grundbuch		8, 80
- Anmerkungen	74, 136, 156, 163 BauG, 5 LEV	4
- Vormerkungen	143, 144 BauG	
Grundeigentümerbeiträge		
- an Erschliessungsanlagen	34 BauG	
- an Strassen	88 BauG	
Grundfläche (Attikageschoss, Klein-/Anbauten)	16, 18 ABauV	35, 37
Grundmasse in Bauzonen		42

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Grundsatz Bauausführung		20
Grundstücksfläche, anrechenbare (AZ, BZ)	9, 10 ABauV	
Grundwasser	114, 117 BauG	
Grünflächen		56
Grünzonen	15, 170 BauG	
Gültigkeit Baubewilligung	39 ABauV	
Gutachten		19, 48-56, 88, Anhang II
<b>H</b>		
Haftung		20
Hang (Neigung)	15 ABauV	
Hauptgebäude (Gebäudeabstand Klein-/Nebenbauten)	18 ABauV	37
Härtefall	35, 67, 167 BauG	
Hecken	40 BauG, 89 EGZGB	73, 82
Heimatschutz, Heimatschutzobjekt	4, 11, 40, 131, 160, 165 BauG	48, 69 ff.
Heizungsanlage, Heizungssystem (Arealüberbauung)	21 ABauV	89
Herstellung des rechtmässigen Zustandes	159 BauG	
Hochbauten	22 ABauV	7
Hochstammobstbestände		73
Höhe		
- Einfriedung (generell)	19, 30 ABauV	83
- Einfriedung an Strassen	111 BauG	82
- Ersatzabgabe (Abstellplätze)	58 BauG	78
- Erschliessungsbeitrag	35, 88 BauG	
- Fassade (Bauprofil)	34 ABauV	
- Gebäude	49 BauG	34, 41
- Kniestock	16 ABauV	35
- Stützmauer	19, 30 ABauV	82, 84
- Terrainveränderung	6 BauG, 30 ABauV	75
- Tiergehege	30 ABauV	
- Untergeschoss	15 ABauV	35
- Vollgeschoss	14 ABauV	35
- Weidezaun	30 ABauV	
Hütten	6 BauG, 30 ABauV	
Hydrant	30 ABauV	25
Hygiene (Wohnhygiene)	50, 52 BauG	90
<b>I</b>		
Immissionsgrenzwerte		87
Immissionsverbot (s. Einwirkungen)		
Industriebauten		
- zonenwidrige	70 BauG	88
- Baugesuchsunterlagen	31 ABauV	8 ff.

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Industriezonen	15 BauG	
Inkrafttreten		93
Innenräume, Mindestanforderungen		90
Inventare		26
<b>K</b>		
Kanalisation	91 BauG	Anhang II
Kantonsstrassen		
- Abstände	111 BauG	82
Kellerräume (AZ)	9 ABauV	35
Kernzonen	15 BauG	47
Kinderspielplatz s. Spielplätze		80
Kinderwagen		78
Kiosk	6 BauG, 44 ABauV	
Klebedächer		52
Kleinbauten		
- Abmessungen		37
- Begriff, Abstand	18 ABauV	36, 37, 43 ff.
- Waldabstand für Kleinbauten	48 BauG	82
Kniestockhöhe	16 ABauV	35
Kompostieranlage Spazialzone		65
Konstruktion, Anforderungen an Bauten	52 BauG	20
Kontrollen (Baukontrollen)	40 ABauV	21
Kontrollorgane (Zugang zur Baustelle)	40 ABauV	21
Korridore (AZ; Anforderungen)	9, 23 ABauV	
Kosten		
- Beschädigung von Strassen	107 BauG	
- Entscheide über Baugesuche	5 BauG	15 ff.
- Entsorgung	39, 43 BauG	
- Erschliessung	33, 34, 36, 37 BauG	
- Parkplatz (Ersatzabgabe)	58 BauG	
- Reinigung von Strassen	107 BauG	
- Strassenbau	87, 88, 89, 90, 91 BauG	
- Strassenunterhalt	99 BauG	
Kostenbeteiligung Dritter an Erschliessung	38 BauG	
Kulturdenkmal, kantonales		55
Kulturlandplan		26
<b>L</b>		
Landfläche (Arealüberbauung)	21 ABauV	33
Landhauszone		43
Landschaftsschutz	10, 40, 41, 42, 63, 80, 92 BauG, 9, 21 ABauV	69 ff.
Landschaftsschutzzone	15 BauG	61, 66, Anhang III
Landumlegung	16, 72, 74, 163 BauG, 1-14 LEV	

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Landwirtschaftsgebiet	8 BauG	
Landwirtschaftszone	15, 44, 45 BauG	
Lärm	17 ABauV	87, 88
Lärmempfindlichkeitsstufe (Gestaltungsplan)	3 ABauV	88
Lärnmachweis	31 ABauV	
Lärmschutzanlagen und -einrichtungen (Strassen)	80, 111 BauG, 1, 3 ABauV	
Legitimation s. Einsprache, Beschwerdeberechtigung		
Leitungen	110 BauG, 44 ABauV	23, 24
Leitungsgräben (Eindecken)	40 ABauV	
Löschwasserversorgung	32 BauG	
Luftreinhaltung (Massnahmenplan)	24 ABauV	
<b>M</b>		
Marksteine		25
Masse, bauliche		56
Masten	45 ABauV	
Materialabbau	41, 63 BauG	
Materialablagerungen	30, 44 ABauV	23, 74, 75
Materialien		52
Mauerquerschnitte	9 ABauV	
Mehrfamilienhaus	47, 53, 54 BauG, 9, 20, 23 ABauV	79
Mehrlängenzuschlag		36
Meldepflicht	40 ABauV	20, 21
Messweise	51 BauG, 9-20 ABauV	33 ff.
Milderung des Eingriffs	141 BauG	
Minimalwerte Landfläche bei Arealüberbauung	21 ABauV	59
Mitbenutzung von Erschliessungsanlagen	38 BauG	
Mitwirkungsverfahren	9, 22, 24 BauG	
Mobilheime	30 ABauV	
Modelle (Baugesuchsunterlagen)	30 ABauV	
Motorfahrzeuge	9 ABauV	
Motorfahrzeugverkehr	92 BauG	
<b>N</b>		
Nachbarliche Interessen (im Baugesuchs- verfahren, bei Arealüberbauungen)	61 BauG	59
Nachisolation		89
Naturschutz	4,11,40,41,63,131, 160,165 BauG,3 ABauV	61, 67
Natur(schutz)objekte - im Baugebiet		72, Anhang III 73

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Naturschutzzone	15 BauG	67, Anhang III
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern		79
Neigung Terrain	15 ABauV	9, 75, 77, 81
Neigungsverhältnisse	19 ABauV	82, 84
Neubauten, Grundmasse		51
Neubau von Strassen	94 BauG	
Niveaulinien	17, 20, 93 BauG	
Nutzung		
- Art und Mass	15, 21, 45, 50 BauG, 3, 9 ABauV	43 ff.
- landwirtschaftliche	40 BauG	
- von Strassen	81, 105, 106 BauG	
Nutzungsanordnung wenig störender Betriebe		49
Nutzungsbeschränkungen	163 BauG	
Nutzungsordnung	30, 55, 68, 70, 71 BauG	
Nutzungspläne		
- Ausnahmen	67 BauG	
- Besitzstandsgarantie	68-71 BauG	
- Gestaltungsplan	21 BauG	
- Gewässerabstände in Nutzungsplänen	127 BauG	
- kommunale Nutzungspläne (Inhalt, Verfahren)	13-27 BauG, 3, 4, 7 ABauV	
- Planungszonen	29 BauG	
- Strassenabstände in Nutzungsplänen	111 BauG	
- Übergangsrecht	170 BauG, 48 ABauV	93
- Wirkung neues Gesetz auf bestehende Pläne	168 BauG	93
Nutzungsreglemente		67
<b>O</b>		
Oberkant (Konstruktion, Dachgeschossboden)	14, 16 ABauV	
Objekte	6, 43, 109, 125 BauG	
Öffentliche Auflage s. Auflage		
Öffentliche Bauten und Anlagen		57
Offenhaltung von Strassen, Winterdienst	98 BauG, 42 ABauV	
Ortsbild	40, 42, 92, 111 BauG, 21 ABauV	69 ff.
Ortsbildschutz	40, 42, 50, 55, 63, 111 BauG, 3, 9 ABauV	48, 69 ff.
Ortsbildschutzzone	15 BauG	
<b>P</b>		
Parabolspiegel	30 ABauV	
Parkierung	24, 25, 26 ABauV	
- Parkierungsanlagen öffentliche	58 BauG, 22 ABauV	
- Parkierungseinrichtungen	23 ABauV	78

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Parkplätze	6, 55, 56 BauG, 10 ABauV	
- Parkplatzerstellungspflicht	55, 169 BauG, 1 ff. EPR	78
- Parkraumplanung	24 ABauV	
Parzellengrenze	17, 19 ABauV	
Perimeter für Bebauungskonzept		55
Pflanzen	40, 44, 110, 112, 126 BauG, 88, 89 EGZGB	82, 83
- Pflanzenarten, Pflanzenwelt	40, 117 BauG	
- Pflanzentröge	30 ABauV	
- Pflanzungsrecht an Gewässern	126 BauG	
Pflicht		
- zur Leistung von Ersatzabgaben	58 BauG	78, 80
- zur Leistung von Schadenersatz	110, 126 BauG	
- zur Schaffung von Abstellplätzen	55, 57 BauG, 30 ABauV	78
Pläne (Baugesuche, Baubewilligung)	31, 32, 40 ABauV	8 ff.
Planbeilagen		9
Planentwürfe	9, 132 BauG	
Planungszone	29, 30 BauG	
Private		
- Entsorgung durch Private	39 BauG	
- Erschliessung durch Private	33, 36, 37 BauG	31
- Erstellung von Erschliessungsplänen	17 BauG	
- Erstellung von Gestaltungsplänen	21 BauG	
Privatausfahrten	45 ABauV	
Privatgewässer	114, 120, 123 BauG	82
Privatstrassen		70, 77, 82
- Abstände		
- Beiträge Kanton und Gemeinden an Privatstrassen	87, 99 BauG	
- Festlegung in Nutzungsplänen	93 BauG	
- Finanzierung von Privatstrassen	87 BauG	
- Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen	80, 84 BauG	
- Unterhaltspflicht	99 BauG	
- Verwaltung von Privatstrassen	104, 105 BauG	
- Verkehrssicherheit auf Privatstrassen	112 BauG	77, 82
- Zugänge, Zufahrten etc. auf Privatstrassen	113 BauG	77, 82
- Zuständigkeit für den Bau von Privatstrassen	86 BauG	
Profile (Bauprofile)	60, 61, 151 BauG, 34, 35 ABauV	12
Projekt (Strassen-/Wasserbauprojekt, generelles Projekt)	89, 94, 95, 120 BauG	
Projekt (mit UVP)	38 ABauV	
Projektänderungen	32 ABauV	20

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Projektverfasser	160 BauG	
Prozessführung (missbräuchliche)	167 BauG	
Publikation, amtliche/öffentliche	10, 26, 28, 167 BauG, 5, 35 ABauV, 24 LEV	
Publikationsorgan der Gemeinde	4, 5, 35 ABauV	
Publikumsverkehr, erheblicher, intensiver	32, 53 BauG, 9, 22, 23 ABauV	
<b>Q</b>		
Quartierbild	42 BauG, 21 ABauV	43 ff., 69 ff.
Quartierbildschutz	9 ABauV	69
<b>R</b>		
Radioantennen	30 ABauV	
Räume		
- anrechenbare (AZ)	9 ABauV	
- Nutzung	17 ABauV	35
Raumgrösse	52 BauG	
Raumhöhe, -masse	9 ABauV	90
Rechtskraft		
- Baubewilligung/Entscheid	65 BauG, 39 ABauV	
Rechtsmissbrauch	5, 167 BauG	
Rechtsmittel s. auch Rechtsschutz	4, 5, 152 BauG, 41 ABauV, 9 LEV	
Rechtsschutz		6
- Baugesuche	60 BauG	
- Enteignungsverfahren	151, 152, 154 BauG	
- Erschliessungsbeiträge	35 BauG	
- Grundsatz	4 BauG	
- Landumlegung/Grenzbereinigung	78 BauG	
- Normenkontrolle, prinzipale	167 BauG	
- Nutzungspläne und -vorschriften des Kantons	10 BauG	
- Nutzungspläne und -vorschriften der Gemeinde	24, 26, 28 BauG	
- Planungszonen	29 BauG	
- Strafverfahren	162 BauG	
- Strassenbauprojekte	95 BauG	
- Wasserbauprojekte	120 BauG	
Rechtsvertreter	167 BauG	
Rechtswidrigkeit bestehender Bauten	68-71 BauG	
Regelungen, abweichende	8 ABauV	
Regelbauweise	21 ABauV	
Regenwasser (Beseitigung)	118 BauG	41, 58
Reglement		
- Gemeinden über Ersatzabgaben für Abstellplätze	58 BauG	
- Gemeinden über Erschliessungsbeiträge	34 BauG	

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Reklamen	42 BauG	
Reihenhaus	20 ABauV	
Reinigung von Strassen	97, 99, 107 BauG	
Revision		93
Richtlinien		
- Abstellplätze	56 BauG, 25, 26 ABauV	
Richtpläne des Kantons	8, 9, 27, 94, 168 BauG	
Rodungsgesuch	35 ABauV	
Rohbau	40 ABauV	21
Rohlichtmass	16 ABauV	
Rollstuhlfahrer	22 ABauV	90
Rückhaltung von Regenwasser	118 BauG	
Ruinen		86
<b>S</b>		
Sammelgarage	24 ABauV	60
Sammelplatz für ausgediente Fahrzeuge	43 BauG	74
Satellitenempfangsanlage	30 ABauV	
Schallschutz bei Gebäuden	52 BauG	11, 19, 22, 87, 89
Schattendigramm (Baugesuchsunterlagen)	31 ABauV	59
Schaukästen	6 BauG	
Schieber		25
Schrägdächer	16 ABauV	53
Schnurgerüst	40 ABauV	
Schutzanordnung		66, 73
- generelle bei Naturschutzobjekten		72
Schutzmassnahmen bei erhaltenswerten Gebäuden		50
Schutzvorschriften	10, 40, 41, 67 BauG	69 ff.
Schutzzonen	15, 18, 40, 44, 59, 68, 70 BauG, 30 ABauV	48
Schwimmbäder	30 ABauV	7
Sicherheit	43 ABauV	24, 84
Sicherstellung (Ersatzabgabe für Abstellplätze)	3 EPR	78
Sichtzonen	17, 93, 95, 111, 112 BauG, 45 ABauV	82
Siedlungsgestaltung	21, 40 BauG	69 ff.
Siedlungsqualität	46 BauG, 3 ABauV	
Sitzplätze (AZ, Klein- und Anbaute)	9, 18 ABauV	
Solareinrichtung	30 ABauV	7
Sondernutzungsplanung	16, 24, 93 BauG, 1 LEV	
Sondernutzungsplan, kommunaler	25, 26, 27, 33, 36, 37, 170 BauG, 48 ABauV	31
Sondernutzungsvorschriften kommunale	21, 25, 26, 27, 170 BauG	
Sondervorteil, wirtschaftlicher	34, 88 BauG	
Sonnenkollektoren		52

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Spezialvorschriften	48 ABauV	
Spezialzone Kompostieranlage		65
Spielplätze, Spielanlagen	54 BauG, 21 ABauV	80
Sportanlagen	22 ABau	
Stockgrenze (Wald)	48 BauG	
Störende		
- Anlagen		6
- Betriebe		49
Strafanzeige, -befehl, -verfahren	162 BauG	
Strassen, allgemein	6, 59, 80-113,	75
	135 BauG, 9, 46 ABauV	
- Abstände	111 BauG, 2, 46 ABauV	82
- Anschlüsse	83 BauG	
- Auswirkungen von Strassen	92 BauG	
- Bau	95, 110, 120 BauG	
- Bauprojekte	95 BauG	
- Beanspruchung übermässige	55 BauG	23
- Begriff	80 BauG	
- Beiträge von Grundeigentümern	88 BauG	
- Beleuchtung, Beleuchtungsanlagen	99 BauG, 30 ABauV	7
- Benutzer	52 BauG	
- Beschädigung	107 BauG	24, 75
- Beschaffenheit	92 BauG	
- Beschmutzung	107 BauG	
- Eigentum	80, 81 BauG	
- Entwässerung	91, 110 BauG	
- Gemeindestrassen s. dort		
- Festsetzung in Nutzungsplänen	93 BauG	
- Finanzierung	87 BauG	
- generelle Projekte	94 BauG	
- Nutzung	43, 44 ABauV	
- öffentliche	80-99, 102, 104,	9, 24, 77, 82
	107-113 BauG	
- Privatstrassen s. dort		
- Tiefbauten	6 BauG	
- Unterhalt	97-100 BauG, 42 ABauV	
- Verwaltung	101-108 BauG	
- Winterdienst	97-99 BauG	
- Zugänge, Zufahrten	113 BauG	9, 54, 77
Strasseneigentümer	99, 106, 111, 112,	
	113 BauG	
Strassenlinien	17, 19, 93 BauG, 8 LEV	
Strassenmark	111 BauG	82
Sträucher	109, 125, 126 BauG,	73, 82
	88, 89 EGZGB	
Stützmauer	19, 30 ABauV	9, 84

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
<b>T</b>		
Tankanlagen	36, 40 ABauV	
Teiche	30 ABauV	
Terrain, Terrainveränderungen	6 BauG, 30 ABauV	7, 8, 9, 75
Terrain gewachsenes	12, 13, 15, 19 ABauV	7, 8, 9
Terrassenhäuser	20 ABauV	
Tiefbauten	6 BauG, 10, 18, 22 ABauV	1
Tiergehege	30 ABauV	7
Treppen	2, 9, 30 ABauV	90
Trinkwasserversorgung	32 BauG	25, 31
<b>U</b>		
Überbauten	44 ABauV	
Überbauungspläne s. Erschliessungspläne		
Umbauten		7, 9
Umfang der Baute bei Wiederaufbau	69, 70, 71 BauG	
Umgebung von Bauten und Anlagen	6, 21, 42 BauG	81
Umgestaltung von Bauten	53, 55, 59 BauG	
Umgebungsarbeiten		81
Umlegung s. Landumlegung		
Umweltschutz	1, 4, 11, 39, 44, 59, 63, 165 BauG, 3, 27 ABauV	
Umweltverträglichkeitsbericht	38 ABauV	
Umweltverträglichkeitsprüfung	4, 60 BauG, 28, 38 ABauV	
Ungleiche Verteilung der Grenzabstände		37, 39, 40
Untergeschoss	50 BauG, 9, 14, 15 ABauV	35
Unterlagen, weitere		10
Unterirdische		
- Bauten	6 BauG	
- Tanks	48 BauG	
Unterlagen (Baugesuch)	28, 31, 35 ABauV	8, 9, 10
<b>V</b>		
Verantwortung		20 ff.
Verbandsbeschwerde (Legitimation)	4 BauG	
Verdichtete Bauweise	46 BauG, 33 ABauV	48

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Verfahren		
- Baubewilligungsverfahren	59 ff. BauG, 27 ff. ABauV	7 ff.
- Baugesuchsverfahren mit UVP	38 ABauV	
- besondere Verfahrensbestimmungen		55
- Enteignungsverfahren	150 ff. BauG, 17 ff. LEV	
- Grenzbereinigungsverfahren	72 ff. BauG, 15, 16 LEV	
- Landumlegungsverfahren	72 ff. BauG, 1-14 LEV	
- Rechtsschutzverfahren s. Rechtsschutz		
- Vereinfachtes	61 BauG	14
Verfahrenskosten		
- Baugesuche	5 BauG	18
- Beschwerdeverfahren	167 BauG	
- Enteignung	5, 149 BauG	
- Landumlegung, Grenzbereinigung	79 BauG, 1 LEV	
Verhältnisse, ausserordentliche	67 BauG	
Verkaufsläden	22 ABauV	41 ff.
Verkehr		
- allgemein	10, 32, 55, 84, 92, 103, 110 BauG, 44 ABauV	25, 31, 54, 75
- öffentlicher	58, 92 BauG	77, 82
Verkehrsanlagen		76
Verkehrssicherheit	55, 92, 95, 97, 102, 110, 112, 113 BauG	24, 75, 77
Veröffentlichung von Baugesuchen	60, 61 BauG, 35 ABauV	
Versorgungseinrichtungen	1 ABauV	
Verursacher (Strassenbau, -unterhalt)	90, 107 BauG	
Vertrag öffentlich-rechtlicher	37, 163 BauG	
Verwaltungsgerichtsbeschwerde		
- kommunale Nutzungspläne und -vorschriften	28, 167 BauG, 6 ABauV	
Verwaltungsrechtspflegegesetz	4, 159, 167 BauG	91
Verwaltungsstrafe	160, 161 BauG	92
Verwaltungszwang	159, 160 BauG	
Verzögerung (Baugesuchsverfahren)	28 ABauV	
Vollstreckung	159 BauG	91
Vollzug		5
Vollzugskontrollen (Baukontrollen)	40 ABauV	20, 21
Voraussetzungen bei Arealüberbauungen		60
Vorentscheid	62, 65 BauG, 39 ABauV	17
Vormerkungen	7, 16 LEV	
Vorschriften, weitere		2
Vorspringende Gebäudeteile	2 ABauV	
W		
Wahrung der äusseren Erscheinung		50
Wärmedämmung. -isolation	52 BauG	89

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Wald, -bestandteile, -gesellschaften	40 BauG	
Waldabstand	18, 48, 63, 111 BauG, 2 ABauV	82
Warenautomaten	6 BauG	
Wasser		25, 31, 41
Wasserabfluss	91,110,125 BauG	
Wegkreuze		54
Wegrechte (Anmerkung)	163 BauG	
Weidezaun	30 ABauV	
Weiher	114 BauG	
Weitere		
- Vorschriften		2
- Unterlagen		10
Werke öffentliche	10, 67, 72, 76 BauG	
Werk im öffentlichen Interesse	131,132 BauG	
Wiederherstellung		
- des rechtmässigen Zustandes	159 BauG	
Wiederaufbau von zerstörten Bauten	69, 70, 71 BauG	86
Windfang	2 ABauV	
Wintergarten	2, 9,18 ABauV	
Wohnhygiene	50, 52 BauG	85 ff.
Wohnsiedlung	9 ABauV	
Wohnung (behindertengerechte Gestaltung)	23 ABauV	90
Wohnungsgrössen	52 BauG	
Wohnwagen	6 BauG, 30 ABauV	
Wohnzonen	15 BauG	41 ff.
<b>Z</b>		
Zahlungspflicht (Ersatzabgabe Abstellplatz)	3 EPR	78
Zeitpunkt		
- Erschliessung	33 BauG	
- Entschädigungsbemessung	154,158 BauG	
- Verzinsung der Entschädigung	146,158 BauG	
Zelt	30 ABauV	7
Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen	69, 70, 71 BauG	86
Zone für öffentliche Bauten	15,170 BauG	57
Zonenarten	15 BauG	41
Zonenfremde Betriebe		88
Zonenpläne (Nutzungspläne)	15, 27, 170 BauG	26
Zonenzulässigkeit bei Arealüberbauungen		59
Zufahrten, Zugang (Strassen)		9, 80
- Bewilligungspflicht	113 BauG	
- Kostentragung	90 BauG	
- Voraussetzung der Baureife	32 BauG	
Zustand unrechtmässiger	159 BauG	

	§§ BauG/ABauV	Art. BNO
Zuständigkeit		
- Strassenbau	86 BauG	
- Naturschutzzonen		67
Zustimmung schriftliche des Nachbarn	18 ABauV	36, 37, 39
Zweckänderung		
- Auslösung Parkplatzbereitstellung	55 BauG	
- Baubewilligungspflicht	59 BauG	7
- Besitzstandsgarantie	69-71 BauG	
Zweckbestimmung		
- von Abstellplätzen	57 BauG	
- Strassen, Wege, Plätze	92 BauG	
Zweckbindung von Abstellplätzen	57 BauG	
Zweckentfremdungsverbot	163 BauG	

