



Bau- und Zonenreglement

	Beschluss der Gemeindeversammlung	Genehmigung durch den Regierungsrat
Gesamtrevision	21.09.2005	09.05.2006 mit RRE Nr. 543
<i>Einführung Gefahrenzonen</i>	23.05.2013	27.08.2013 mit RRE Nr. 935
<i>Änderung Gebühren</i>	23.05.2013	27.08.2013 mit RRE Nr. 935
<i>Änderung Industriezone Bahnhof</i>	18.05.2016	23.08.2016 mit RRE Nr. 865
<i>Änderung Adelboderall- mend</i>	01.12.2016	07.03.2017 mit RRE Nr. 266
<i>TR Heizzentrale Industrie- strasse</i>	23.11.2021	08.07.2022 mit RRE Nr. 915

WIKON

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsvorschriften.....	4
I. Allgemeine Bestimmungen	4
II. Richtplanung	4
Art. 1 Kommunale Richtpläne	4
III. Nutzungsplanung	5
1. Gemeinsame Bestimmungen	5
Art. 2 Bebauungspläne, Richtlinien	5
2. Bauziffern	5
Art. 3 Berechnung der Ausnützungsziffer	5
3. Baulinien	5
4. Kantonaler Nutzungsplan	5
5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement.....	6
a. Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 4 Ausnahmegewilligung	6
Art. 5 Zoneneinteilung	6
Art. 7 Dorfzone (D).....	7
Art. 8 Viergeschossige Wohnzone (W4).....	8
Art. 9 Dreigeschossige Wohnzone (W3).....	8
Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone A (W2A).....	8
Art. 11 Zweigeschossige Wohnzone B (W2B).....	9
Art. 12 Zweigeschossige Wohnzone C (W2C).....	9
Art. 13 Zweigeschossige Wohnzone D (W2D).....	9
Art. 14 Arbeitszone III (A III)	10
Art. 14a 10	
Art. 15 Arbeitszone IV (A IV).....	10
Art. 16 Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau (SG).....	11
Art. 17 Weilerzone Moosersagi (WE)	11
Art. 18 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	11
Art. 19 Grünzone (GR)	12
c. Nichtbauzonen	12
Art. 20 Landwirtschaftszone (LZ)	12
Art. 21 Übriges Gebiet (ÜG)	12
Art. 22 Freihaltezone (F) (überlagert).....	13
d. Schutzzonen	15
Art. 23 Naturschutzzone (NS).....	15
Art. 24 Archäologische Schutzzone (AS) (überlagert)	16
Art. 25 Kulturobjekte (KO)	17
e. Ortsplanungsverfahren	17
6. Bebauungsplan	17
7. Gestaltungsplan	17
Art. 26 Gestaltungspläne.....	18
8. Planungszone	18
B. Landumlegung und Grenzregulierung	18
C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge.....	18

D. Bauvorschriften.....	19
I. Allgemeine Bestimmungen	19
Art. 27 Lärmbelastete Gebiete	19
II. Erschliessung	19
Art. 28 Abstellplätze für Personenwagen	19
Art. 30 Ausfahrten	20
III. Abstände	20
Art. 31 Zusammenbau	21
Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen	21
Art. 33 Zonenrandbepflanzung.....	21
Art. 34 Gewässerraum.....	21
IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	22
Art. 35 Gestaltung und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses.....	22
V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	22
Art. 36 Gestaltung der Bauten	22
VI. Sicherheit	23
VII. Schutz der Gesundheit	23
a. Allgemeine Bestimmungen.....	23
b. Spielplätze und Freizeitanlage	23
c. Immissionsschutz	23
d. Bezug von Neubauten.....	23
VIII. Energie	23
IX. Hochhäuser	23
X. Einkaufs- und Fachmarktzentren	24
XI. Camping	24
XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	24
E. Baubewilligung und Baukontrolle	24
F. Rechtsschutz.....	25
G. Aufsicht, Vollzug, Strafen.....	25
Art. 37 Zuständige Behörde, Gutachten	25
Art. 38 Gebühren.....	26
Art. 40 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	26
H. Schlussbestimmungen.....	26
Art. 41 Inkrafttreten	26
ANhang 1: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE.....	28

<i>Anhang 2: Nutzungen in der Grünzone</i>	<i>28</i>
<i>Anhang 3: FREIHALTEZONE</i>	<i>28</i>
<i>Anhang 4: NATURSCHUTZZONE.....</i>	<i>29</i>
<i>Anhang 5: ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN.....</i>	<i>29</i>
<i>Anhang 6: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE.....</i>	<i>30</i>

Abkürzungen

BZR = Bau- und Zonenreglement

LSV = Lärmschutz-Verordnung

NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz

PBG = Planungs- und Baugesetz

PBV = Planungs- und Bauverordnung

Die Einwohnergemeinde Wikon erlässt gestützt auf die §§ 17 Abs. 2 und 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes

BAU- UND ZONENREGLEMENT

A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

- | | |
|----|--|
| §1 | Träger der Planung |
| §2 | Ziele und Grundsätze der Raumplanung |
| §3 | Zuweisung der Aufgaben |
| §4 | Fachkommission |
| §6 | Information und Mitwirkung der Bevölkerung |

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG:

- | | |
|-----|--------------------------------|
| §7 | Kantonaler Richtplan |
| §8 | Regionale Richtpläne |
| §9 | Kommunale Richtpläne |
| §10 | Inhalt der Richtpläne |
| §11 | Verbindlichkeit der Richtpläne |
| §12 | Vorprüfung der Richtpläne |
| §13 | Verfahren für die Richtpläne |
| §14 | Anpassung der Richtpläne |

Art. 1

Kommunale Richtpläne

Der Gemeinderat erlässt im Sinne von § 9 PBG kommunale Richtpläne (Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG, Verkehrsrichtplan). Diese sind für die Behörden verbindlich. Der Verkehrsrichtplan ist für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen und Wegen zu beachten.

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§15	Nutzungspläne
§16	Bau- u. Nutzungsvorschriften
§17	Zuständigkeit
§18	Anordnungen des Regierungsrates
§19	Vorprüfung
§20	Genehmigungspflicht
§21	Veröffentlichung
§22	Anpassung

Art. 2

Bebauungspläne,
Richtlinien

- 1 Für den Erlass von Bebauungsplänen ist, im Rahmen von § 17 Abs. 3 PBG, der Gemeinderat zuständig.
- 2 Der Gemeinderat ist ermächtigt, in Ergänzung dieses Reglements Richtlinien zu erlassen.

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG:

§23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
§24	Ausnützungsziffer
§25	Überbauungsziffer
§26	Baumassenziffer
§27	Grünflächenziffer
§28	Versiegelungsanteil
§29	Berechnungsweise

Art. 3

Berechnung der
Ausnützungsziffer

Im Sinne von § 9 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV für alle Zonen 1,0.

3. Baulinien

Hinweis auf PBG:

§30	Zweck und Wirkung
§31	Verfahren
§32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG:

§33a	Zweck, Voraussetzungen
§33b	Verfahren

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

a. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§34	Regelungspflicht der Gemeinden
§35	Zonenplan
§36	Bau- und Zonenreglement
§37	Ausnahmen
§38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
§40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
§41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§42	Erschliessung durch die Gemeinde
§43	Etappierung der Bauzonen

Art. 4

Ausnahmebewilligung

- 1 In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
 - a) wenn die Anwendung der Reglements Vorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,
 - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten,
 - c) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.
 - d) für landwirtschaftliche Bauten in der Dorfzone
- 2 Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden werden.

Art. 5

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

- 1 Bauzonen:
 - D Dorfzone
 - W4 viergeschossige Bauzone
 - W3 dreigeschossige Wohnzone
 - W2A zweigeschossige Wohnzone A
 - W2B zweigeschossige Wohnzone B
 - W2C zweigeschossige Wohnzone C
 - W2D zweigeschossige Wohnzone D
 - A III Arbeitszone III
 - A IIIa Arbeitszone III a)
 - A IV Arbeitszone IV
 - SG Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau
 - We Weilerzone Moosersagi
 - ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
 - GR Grünzone
- 2 Nichtbauzonen:
 - LW Landwirtschaftszone
 - ÜGa Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1a PBG
 - ÜGb Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1b PBG
 - F Freihaltezone (überlagert)

GF	Gefahrenzonen (überlagert)
GF 2 W	Gefahrenzone 2 Hochwasser
GF 2 St	Gefahrenzone 2 Sturz
GF 2 R	Gefahrenzone 2 Rutschungen / Murgänge
GF 1	Gefahrenzone 1

3 **Schutzzonen:**

NS	Naturschutzzone (Grundnutzung und überlagert)
AS	Archäologische Schutzzone (überlagert)

4 **Schutzobjekte:**

KO	Kulturobjekte
----	---------------

Art. 6

Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan (1:5000) und für das Dorfgebiet der Ausschnitt Dorf (1:2'500) massgebend. Der Zonenplan ist Bestandteil des Reglements und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

b. Bauzonen

Hinweis auf PBG:

§44	Kern- und Dorfzone
§45	Wohnzone
§46	Arbeitszone
§47	Weilerzone
§48	Zone für öffentliche Zwecke
§49	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
§50	Grünzone
§51	Deponiezone, Abbauzone

Art. 7

Dorfzone (D)

- 1 Die Zone bezweckt die Erhaltung und die massvolle Entwicklung des alten Dorfkerns im Oberdorf und im Adelboden.
- 2 Nutzung: Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe.
- 3 Geschosshöhe: maximal 3 Vollgeschosse.
- 4 Ausnützung: AZ maximal 0.55. Bestehende Volumen dürfen genutzt werden, auch wenn dadurch die zulässige Ausnützungsziffer überschritten wird.
- 5 Bauweise: Wesentliche Erweiterungen sowie Neu- und Erschliessungsbauten sind nur aufgrund eines Gestaltungsplanes möglich.
- 6 Bebauungsrichtplan: Auf den Grundstücken östlich der Luzernerstrasse sind wesentliche bauliche Veränderungen nur aufgrund eines Bebauungsrichtplanes, welcher Möglichkeiten für eine spätere Überbauung des hinterliegenden Landes aufzeigt, möglich.

- 7 *Dachgestaltung, Dachaufbauten: Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Dachvorsprung und Eindeckung (Materialien, Farbe) dem Charakter des Ortsbildes anzupassen.
Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen und sich in Grösse und Gestaltung gut in das Gesamtbild einordnen.
Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und kleine Flachdächer sind nur dort zulässig, wo der Gesamtbau und das Ortsbild nicht nachteilig geprägt werden.*
- 8 *Fassaden: Die Fassaden sind in ortsüblicher Bauweise zu erstellen. Für die Fassaden sind nur Materialien zu verwenden, die mit dem Ortsbildcharakter vereinbar sind.*
- 9 *Abbruch: Bauten und Anlagen dürfen nur dann abgebrochen werden, wenn triftige Gründe hierfür vorliegen und das Ortsbild dadurch langfristig nicht beeinträchtigt wird.*
- 10 *Baulinien: Der Gemeinderat kann für die Dorfzone einen ortsbildgerechten Baulinienplan erlassen.*
- 11 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

Art. 8

*Viergeschossige
Wohnzone (W4)*

- 1 *Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.*
- 2 *Ausnutzungsziffer: höchstens 0.65*
- 3 *Geschosszahl: höchstens 4 Vollgeschosse, wobei die Baukörper nicht mehr als dreigeschossig in Erscheinung treten dürfen. Das vierte Geschoss ist in den Dachstock zu integrieren.*
- 4 *Gebäudelänge: höchstens 40 m*
- 5 *Gestaltung: steiles Satteldach von mindestens 30° Neigung.*
- 6 *Bepflanzung: Die Umgebung, insbesondere der Siedlungsrand, ist standortgerecht zu bepflanzen.*
- 7 *Lärmempfindlichkeitsstufe: II*

Art. 9

*Dreigeschossige
Wohnzone (W3)*

- 1 *Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.*
- 2 *Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse*
- 3 *Ausnutzungsziffer: höchstens 0.55*
- 4 *Gebäudelänge: höchstens 40 m*
- 5 *Lärmempfindlichkeitsstufe: II*

Art. 10

*Zweigeschossige
Wohnzone A
(W2A)*

- 1 *Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.*
- 2 *Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse*
- 3 *Ausnutzungsziffer: höchstens 0.35*
- 4 *Gebäudelänge: höchstens 30 m*
- 5 *Lärmempfindlichkeitsstufe: II (III in den markierten Bereichen)*

- Art. 11**
- Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)
- 1 *Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern die Bauten dem Zonencharakter entsprechen.*
 - 2 *Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss zählt.*
 - 3 *Ausnützungsziffer: höchstens 0.35*
 - 4 *Gebäuelänge: höchstens 25 m*
 - 5 *Fassadenhöhe: Die Fassadenhöhe darf höchstens 7.5 m betragen.*
 - 6 *Dachformen: Dachneigungen unter 20° sind lediglich für eingeschossige Anbauten gestattet. Der Gemeinderat kann Firststrichungen und Dachformen gruppenweise vorschreiben.*
 - 7 *Lärmempfindlichkeitsstufe: II*
- Art. 12**
- Zweigeschossige Wohnzone C (W2C)
- 1 *Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.*
 - 2 *Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse*
 - 3 *Überbauungsziffer: maximal 0.20*
 - 4 *Dachformen: Dachneigungen unter 20° sind lediglich für eingeschossige Anbauten gestattet. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen und sich in Grösse und Gestaltung gut in das Gesamtbild einordnen.*
 - 5 *Gestaltungsplan: Bei Gestaltungsplänen mit einer Minimalfläche von 1200 m² kann der Gemeinderat die Überbauungsziffer auf 0.30 erhöhen.*
 - 6 *Lärmempfindlichkeitsstufe: II*
- Art. 13**
- Zweigeschossige Wohnzone D (W2D)
- 1 *Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern die Bauten dem Zonencharakter entsprechen.*
 - 2 *Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss zählt.*
 - 3 *Kniestock: maximal 2.10 m*
 - 4 *Überbauungsziffer: maximal 0.20*
 - 5 *Bonus für Garagenbauten: Für eingeschossige Garagenbauten wird ein Zuschlag von 0.06 zur Überbauungsziffer gewährt.*
 - 6 *Dachform: Dachneigungen unter 20° sind lediglich auf eingeschossige Anbauten gestattet. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen und sich in Grösse und Gestaltung gut in das Gesamtbild einordnen.*
 - 7 *Lärmempfindlichkeitsstufe: II*

Arbeitszone III (A
III)

Art. 14

- 1 *Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Personen- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig.*
- 2 *Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse. Für betriebsbedingte höhere Gebäudeteile kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.*
- 3 *Ausnützungsziffer: höchstens 0.8*
- 4 *Gebäudelänge: höchstens 60 m*
- 5 *Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept einzureichen, das eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet.*
- 6 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

Arbeitszone III a)
(A IIIa)

Art. 14a

- 1 *Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Publikumsintensive Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen wie Einkaufszentren und Fachmärkte, Kinos, Freizeitparks und dergleichen, güterverkehrsintensive Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Logistikbetriebe sind nicht zulässig.*
- 2 *Bauweise: Höhe, Ausnützung usw. legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.*
- 3 *Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept einzureichen, das eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet.*
- 4 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

Arbeitszone IV
(A IV)

Art. 15

- 1 *Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG.*
- 2 *Bauweise: Höhe, Ausnützung usw. legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.*
- 3 *Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept einzureichen, das eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet.*
- 4 *Lärmempfindlichkeitsstufe: IV*

- Art. 16**
- Sonderbauzone
Gemüse- und Gar-
tenbau (SG)
- 1 Die Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau ist für den produzierenden Gartenbau, welcher die Möglichkeiten der Landwirtschaftszone übersteigt, bestimmt.
 - 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche für die Gewährleistung des Zonenzweckes erforderlich sind, insbesondere grossflächige Gewächshäuser.
 - 3 Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept einzureichen, das eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet.
 - 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- Art. 17**
- Weilerzone Moosersagi (WE)
- 1 Zweck: Die Weilerzone Moosersagi bezweckt die Erhaltung der bestehenden Bauten und der Strukturen sowie die qualitätsvolle Gestaltung des Weilers Moosersagi.
 - 2 Nutzung: Wohnen und Gewerbe, Ökonomiegebäude für Land- und Forstwirtschaft.
 - 3 Bauweise: Bestand, massvolle Erweiterung und Ersatz bestehender Hauptbauten sind zulässig, Neue Klein- und Nebenbauten sowie landwirtschaftliche Hauptbauten sind zulässig.
 - 4 Eingliederung: Bauliche Veränderungen haben sich bezüglich Struktur, Gebäudedimensionen, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung in die bauliche und landwirtschaftliche Umgebung einzugliedern.
 - 5 Baulinien: Der Gemeinderat erlässt einen Baulinienplan, welcher die Bebauung entlang der Schlattstrasse regelt.
 - 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- Art. 18**
- Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)
- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG.
 - 2 Die Nutzweise der einzelnen Zonenteile ist im Anhang 1 festgehalten.
 - 3 Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interesse und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
 - 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: II (III in den markierten Bereichen)

Grünzone (GR)

Art. 19

- 1 *Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.*
- 2 *Die zulässige Nutzung ist im Anhang 2 umschrieben.*
- 3 *In einem Abstand von 5 m zur Waldgrenze dürfen keine Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und dergl.) vorgenommen werden.*
- 4 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

Hinweis auf PBG:

c. Nichtbauzonen

- | | |
|-----|---------------------|
| §54 | Landwirtschaftszone |
| §56 | Übriges Gebiet |
| §57 | Gefahrenzone |
| §58 | Freihaltezone |

Landwirtschaftszone (LZ)

Art. 20

- 1 *Es gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.*
- 2 *Für die Zulässigkeit und die Bestandegarantie von zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gelten die §§ 180 und 181 PBG.*
- 3 *Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sich in Proportion, Form und Materialwahl, Farbe und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.*
- 4 *Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialdeponie, Planierung etc. sind nur zulässig, wenn dadurch keine landschaftlichen und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert, sowie keine Natur- und Landschaftselemente beseitigt werden.*
- 5 *Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Gemeinde kann für die Neuanlage und die Erhaltung hochstämmiger Obstgärten Beiträge entrichten.*
- 6 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

Übriges Gebiet (ÜG)

Art. 21

- 1 *Für das ÜG A gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1a PBG.*
- 2 *Für das ÜG B gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1b PBG. Diese Gebiete sind für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen. Bis zur Einzonung dürfen keine Neubauten erstellt werden.*
- 3 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

- Art. 22**
- Freihaltezone (F)
(überlagert)
- 1 Es gelten die Bestimmungen von §58 PBG.
 - 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zweck der einzelnen Zonenteile entsprechen. Der Zweck der Zonenteile ist im Anhang 3 umschrieben.
 - 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- Art. 22a**
- Gefahrenzonen,
allgemeine
Bestimmungen (GF)
- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Flächen im Siedlungsgebiet, welche durch Hochwasser, Rutschungen und Murgänge sowie durch Sturzprozesse gefährdet sind. Sie überlagern einen Teil der Bauzonen und gehen jenen Zonenbestimmungen vor.
 - 2 Die Gefahrenzonen sind in einem separaten Gefahrenzonenplan (Massstab 1:5000) festgehalten, der bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufliegt. Der Plan zeigt die Gefahrenzone sowie die Art der Naturgefahr auf.
 - 3 Die Vorschriften sind bei Neubauten, bei baulichen Veränderungen, Nutzungsänderungen sowie bei der Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen, Bau und Abbruch von Mauern) anzuwenden. Dabei gelten folgende Grundsätze:
Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für seltene Ereignisse (100 Jahre) massgebend. Die aktuellen Karten können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
 - 4 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
 - 5 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn in Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.
 - 6 Mit dem Baugesuch sind die Massnahmen zum Schutz gegen Naturgefahren darzulegen und zu begründen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt. Der Gemeinderat kann den Beizug eines anerkannten Fachexperten verlangen.
 - 7 Bei bestehenden Bauten und bei Einfahrten können auch montierbare Schutzelemente bewilligt werden.
 - 8 In der Gefahrenzone 1 werden angemessene Schutzmassnahmen empfohlen.

Gefahrenzone 2
Hochwasser
(GF 2 W)

Art. 22b

- 1 Die Gefahrenzone Hochwasser (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersaurung und Erosion mittel gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hochwasser oder Wildbach).
- 2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
 - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
 - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.
- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

Gefahrenzone 2
Sturz (GF 2 St)

Art. 22c

- 1 Die Gefahrenzone Sturz (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Sturzprozesse mittel gefährdetem Gebiet.
- 2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - Die durch Sturzprozesse gefährdeten Fassaden dürfen bis auf eine Höhe von 1,50 m über Terrain keine ungeschützten Öffnungen aufweisen und müssen die angezeigte Prozessintensität abwehren können.
 - Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze, Sitzplätze und dergleichen sind durch zweckmässige Anordnung oder bauliche Massnahmen zu schützen.
 - Die Gefahren dürfen nicht durch ungünstige Bauweisen (wie hohe Anschnittsböschungen hinter Gebäuden) erhöht werden.
- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

Art. 22d

Gefahrenzone 2
Rutschungen /
Murgänge (GF 2 R)

- 1 Die Gefahrenzone Rutschungen / Murgänge (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel gefährdetem Gebiet.
- 2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, ist folgende Massnahme zu berücksichtigen:
 - Die durch Rutschungen / Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen aufweisen und müssen die angezeigte Prozessintensität abwehren können.
- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

Art. 22e

Gefahrenzone 1
(GF 1)

- 1 Die Gefahrenzone 1 (gelbe Gefahrenstufe) bezeichnet Gebiete mit geringer Gefährdung durch unterschiedliche Gefahrenprozesse.
- 2 Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in den Gefahrenzonen 2 zu eliminieren.
- 3 Die vorhandenen Einwirkungshöhen und Prozessintensitäten können den massgeblichen Intensitätskarten entnommen werden.

Art. 22f

Gefahren ausserhalb
der Bauzone

Ausserhalb der Bauzonen sind die Bestimmungen der Gefahrenzonen sinngemäss anzuwenden. Vorhandene Gefahrenhinweis- und Gefahrenkarten sind zu beachten. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

d. Schutzzonen

Hinweis auf PBG:

§60 Schutzzonen

Art. 23

Naturschutzzone
(NS)

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte. (Auflistung siehe Anhang 4)
- 2 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen,
 - Materialablagerungen und -abbau)
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen, Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände.

- (gilt für die dem Wald überlagerten Zonenteile)
- 3 *Auf Flächen, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:*
 - Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.
 - Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen.
 - Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
 - Sämtliche übrige landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere Düngung und Beweidung sind verboten.*Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.*
 - 4 *Auf Flächen, für welche die forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen:*
 - Eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt sind anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.
 - 5 *Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 3 werden, wo nötig, vom Gemeinderat in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe §22 und §28 NLG).*
 - 6 *Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.*
 - 7 *Ausnahmen von diesen Zonenbestimmungen können gemacht werden:*
 - a) *im Interesse der Schutzziele*
 - b) *zur Gewährleistung der bisherigen Landwirtschaft*
 - c) *wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.*
 - 8 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

Art. 24

- Archäologische Schutzzone (AS)
(überlagert)
- 1 *Die archäologische Schutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. (Auflistung siehe Anhang 5)*
 - 2 *Eingriffe in den Boden, die im Sinne von § 184 PBG bewilligungspflichtig sind, dürfen erst nach Zustimmung durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ausgeführt werden. Das Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt einzureichen.*

- Art. 25**
- Kulturobjekte (KO)
- 1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird¹.
 - 2 Kulturobjekte sind an ihrem Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Grundeigentümer fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Kulturobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich, der bei schützenswerten Objekten vorgängig die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einholt.
 - 3 Umbauten und Renovationen von Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass die architektonische und die kulturelle Bedeutung des Objektes gewahrt bleiben. Insbesondere bei schützenswerten Objekten steht die integrale Erhaltung der historischen Substanz in Vordergrund.
 - 4 Der Zonenplan weist eine Baugruppe aus, zu welcher verschiedene Kulturobjekte gehören. Im Sinne des Umgebungsschutzes der Kulturobjekte und für den Ensembleschutz der markanten Baugruppe ist für alle Um- und Neubauten innerhalb der Baugruppe die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
 - 5 Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

e. Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG:

§61-64	Ortsplanungsverfahren
--------	-----------------------

6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG:

§65-71	Bebauungsplan
--------	---------------

7. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG:

§72	Zweck
§73	Form und Inhalt
§74	Gestaltungsplanpflicht
§75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
§76	Modell und Profile
§77	Auflageverfahren

¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 6 aufgelisteten Kulturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom Februar 2005 dar.

§78	Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung
-----	--

§79	Kosten
-----	--------

§80	Geltungsdauer
-----	---------------

Gestaltungspläne

Art. 26

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen.
- 2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.
- 3 Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützungsziffer einen Zuschlag bis max. 15% bewilligen.
- 4 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt in der Dorfzone 2'500 m² und in den übrigen Zonen 4'000 m².

8. Planungszone

Hinweis auf PBG:

§81-85	Planungszone
--------	--------------

B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

Hinweis auf PBG:

§86-101	Landumlegung
§102-104	Grenzregulierung

C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE

Hinweis auf PBG:

§105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
§106-108	Entschädigungen
§109-112	Beiträge

D. BAUVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

- §113 Benützung öffentlichen Grundes
- §114 Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund
- §115 Strassenbenennung, Häusernummerierung
- §116 Reklameverordnung

Lärmbelastete
Gebiete

Art. 27

Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Planungs- oder Immissionsgrenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 29 ff. der Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Planungs- oder Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und bei der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um Zustimmung einzureichen. Als lärmbelastet gilt die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse, der Bahnhofstrasse und entlang der Bahnlinie.

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG:

- §117 Grundsatz
- §118 Zufahrt
- §119 Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Abstellplätze für
Personenwagen

Art. 28

- 1 Beim Neu- und grösseren Umbauten sind auf privatem Grund ausreichende Abstellplätze bereitzustellen.
- 2 Bei Wohnbauten ist ein Platz pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 1 Platz pro Wohnung erforderlich. Garagenvorplätze dürfen nicht angerechnet werden.
- 3 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Geschäfts- und Gewerbebetriebe richtet sich nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS).

- 4 Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen. Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnung sind mindestens die Hälfte der geforderten Plätze im Gebäude oder unter Terrain zu erstellen.
- 5 Ist die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht oder nur mit ausserordentlichen Kosten möglich, so entscheidet der Gemeinderat über die Ablösung der Baupflicht durch die Gemeinde.
- 6 Es wird auch auf die §§ 119 ff BauG und § 93 StrG verwiesen; ergänzende Weisungen kantonaler Amtsstellen bleiben vorbehalten.

Art. 29

Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat für Ein- und Zweizimmerwohnungen je mindestens 3 m² und für grössere Wohnungen je mindestens 5 m² zu betragen. Diese Flächen sind zusätzlich zu den Nebenräume im Sinne von § 15 PBV zu erstellen.

Art. 30

Ausfahrten

- 1 Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert oder gefährdet.
- 2 Ausfahrtsrampen dürfen auf einer Länge von 4 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze an gemessen höchstens 3% und im Übrigen höchstens 12% Neigung aufweisen.
- 3 Sichtverhältnisse: Die Einhaltung der Anforderungen der VSS Norm² ist nachzuweisen.

III. Abstände

Hinweis auf PBG:

§120-129	Grenzabstand
§130-132	Gebäudeabstand
§133/134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
§135	Strassenabstand
§136	Waldabstand
§137	Gewässerabstand

Hinweis auf EG-ZGB

§ 86	Grenzabstand bei Gewächsen
------	----------------------------

² SN 640 273

- Art. 31**
- Zusammenbau *Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.*
- Art. 32**
- Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen *1 Die Hecken³, Feld- und Ufergehölze³ sind geschützt⁴.
2 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:*
- Hochbauten aller Art 6.0 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen 5.0 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 4.0 m
- Art. 33**
- Zonenrandbepflanzung *1 Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes und an exponierten Zonenrändern Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind.
2 Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.*
- Art. 34**
- Gewässerraum *1 Als Gewässerraum im Sinne dieser Bestimmung gilt der Bereich zwischen den Gewässerabständen gemäss § 5 Wasserbaugesetz (6 m innerhalb der Bauzonen und 10 m ausserhalb der Bauzonen, vorbehaltlich einer Regelung gemäss § 5 Abs.4 Wasserbaugesetz)
2 Der Gewässerraum dient dem Schutz vor Hochwasser und der Sicherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers.
3 Das Erstellen von neuen Hochbauten, Strassen, Abstellplätzen, Deponien und dergleichen innerhalb des Gewässerraumes ist mit Ausnahme von unversiegelten Flurstrassen und Fusswegen nicht gestattet. Vorbehalten bleibt die Ausnahmeregelung gemäss § 5 Abs. 6 Wasserbaugesetz.
4 Für den Bestand und die Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen gilt § 6 Wasserbaugesetz.*

³ Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. März 1993.

⁴ Gemäss Stoffverordnung ist das Ausbringen von Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von drei Metern entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern untersagt.

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG:

- §138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
 §139 Berechnung der Höhenmasse

Art. 35

Gestaltung und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses

- 1 Ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche, max. 0.90 m und die Dachneigung max. 40° betragen.
- 2 Bei Firstdächern sind Dachneigungen unter 20° in der Regel nicht zugelassen.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch einwandfreie Lösung ergibt.
- 4 Unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe und Dachneigung darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von §138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG:

- §140 Eingliederung, Begrünung
 §141 Gebäude- und Grundstückunterhalt
 §142 Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
 §143 Antennen und vergleichbare Anlagen

Art. 36

Gestaltung der Bauten

- 1 Bauten haben sich in ihrer Dimensionierung und gesamten Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitte, Firstrichtung, Gliederung der Fassade, Material, Farbe) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- 2 Solartechnische Anlagen und Antennen müssen so gestaltet werden, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 3 In Hanglagen sind Bauten so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben und das Untergeschoss talseits mit maximal 2.70 m in Erscheinung tritt.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG:

- §145 Allgemeines
- §146 Gefährdete Gebiete
- §147 Brandmauern
- §149 Seilbahnen und Skilifte

VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG:

a. Allgemeine Bestimmungen

- §150 Baustoffe
- §151 Benützung der Bauten und Anlagen
- §152 Besonnung
- §153 Belichtung und Belüftung
- §154 Raummasse
- §155 Isolationen
- §156 Ausnahmen
- §157 Behindertengerechtes Bauen

b. Spielplätze und Freizeitanlage

- §158 Erstellung
- §159 Ersatzabgaben

c. Immissionsschutz

- §161 Vermeidung übermässiger Immissionen

d. Bezug von Neubauten

- §162 Voraussetzungen

VIII. Energie

Hinweis auf PBG:

- §163 Ausnützung der Energie
- §164 Isolation gegen Wärmeverlust
- §165 Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG:

- §166-168 Hochhäuser

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG:

§169-173 Einkaufs- und Fachmarktzentren

XI. Camping

Hinweis auf PBG:

§174-177 Camping

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG:

§178 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
 §180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
 §181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
 §182 Zuständigkeit, Verfahren

E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Hinweis auf PBG:

§184 Baubewilligungspflicht
 §186 Bauplatzinstallationen
 §187 Abbrucharbeiten
 §188 Baugesuch, Beilagen
 §191 Baugespann und Profile
 §192 Einleitung des Baubewilligungsverfahrens
 §192a Leitverfahren und Leitbehörde
 §193 Bekanntmachung und Auflage
 §194 Einsprachen
 §195 Prüfung des Baugesuchs
 §196 Entscheid und Eröffnung
 §198 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
 §198a Behandlungsfristen
 §200 Baubeginn
 §201 Geltungsdauer der Baubewilligung
 §202 Planänderung
 §203 Meldepflicht, Baukontrolle
 §204 Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
 §205 Ordnung auf Bauplätzen

F. RECHTSSCHUTZ

Hinweis auf PBG:

<p>§206 Rechtsmittel §207 Einsprache- und Beschwerdebefugnis</p>
--

G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Hinweis auf PBG:

<p>§208 Aufsicht §209 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes §210 Einstellung von Bauarbeiten §211 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen §212 Kosten §213 Strafbestimmungen §214 Anzeigepflicht</p>
--

Zuständige Behörde, Gutachten

Art. 37

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.
- 2 Der Gemeinderat ernennt auf seine Amtsdauer eine Baukommission von 3 bis 5 Mitgliedern, welche die Geschäfte vorzubereiten und ihm darüber Bericht und Antrag zu stellen hat. Anstelle einer Baukommission kann er diese Aufgaben einer privaten oder öffentlichen Fachstelle übertragen.
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, bei wichtigen Baufragen sowie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.
- 4 Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes⁵ sowie bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen⁴ haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seinem Entscheid mitzuberoücksichtigen.

⁵ § 6 NLG

- Art. 38**
- Gebühren
- 1 *Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Arbeiten Gebühren, die den Aufwand für die Prüfung der Baugesuche, den Entscheid hierüber und die Durchführung der Baukontrolle decken.*
 - 2 *Für die Baubewilligungen, die Baukontrolle sowie die Prüfung und Genehmigung von Gestaltungsplänen werden verursachergerichte und kostendeckende Gebühren erhoben. Der Gemeinderat regelt diese in einer Gebührenverordnung.*
 - 3 *Der Gemeinderat kann neutrale Fachleute beiziehen. Die entstehenden Kosten müssen kontrollierbar und marktgerecht sein.*

- Art 39**
- Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten
- Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.*

- Art. 40**
- Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte
- 1 *Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis Fr. 100'000.00 bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis Fr. 40'000.00.*
 - 2 *Wer die Vorschriften von Artikel 22 Abs. 2 und 3 verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis Fr. 20'000.00, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.*

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG:

§215-221	Änderung bisherigen Rechts
§222/223	Aufhebung bisherigen Rechts
§224-227	Übergangsbestimmungen

- Art. 41**
- Inkrafttreten
- 1 *Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.*
 - 2 *Das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan vom 26. Januar 1983 sind aufgehoben.*

- 3 *Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglementes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.*

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 21. September 2005

*Bereinigt gemäss Anordnung und Korrekturen im
Regierungsratsentscheid Nr. 543 vom 9. Mai 2006*

ANHANG 1: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

<i>Nr.</i>	<i>Gebietsbezeichnung</i>	<i>Nutzweise</i>
1	<i>Dorf</i>	<i>Kirchliche und schulische Bedürfnisse, Mehrzweckanlage, Sportanlagen</i>
2	<i>alter Schulhausplatz</i>	<i>Spiel- und Begegnungsplatz</i>
3	<i>Adelboden</i>	<i>Gemeindeverwaltung, Feuerwehr, Werkhof, Zivilschutz</i>
4	<i>Halde</i>	<i>Spielplatz</i>
5	<i>Industriestrasse</i>	<i>Heizzentrale Wärmeverbund</i>

ANHANG 2: NUTZUNGEN IN DER GRÜNZONE

<i>Nr.</i>	<i>Gebietsbezeichnung</i>	<i>Zulässige Nutzung</i>
1	<i>Halde</i>	<i>Pflegenutzung als Grünfläche und Waldrandbereich.</i>
2	<i>Hasenacher</i>	<i>Pflegenutzung als Grünfläche und Waldrandbereich oder landwirtschaftliche Nutzung.</i>
3	<i>Grundst. 705</i>	<i>Pflegenutzung als Grünfläche und Waldrandbereich oder landwirtschaftliche Nutzung. Erhalten bestehender Bauten und Anlagen.</i>
5	<i>Adelboderallmend</i>	<i>Pflegenutzung als Grünfläche und Waldrandbereich oder landwirtschaftliche Nutzung.</i>
6	<i>Schlossberg</i>	<i>Pflegenutzung als Grünfläche und Waldrandbereich oder landwirtschaftliche Nutzung. Pflegenutzung Hecke</i>
7	<i>Längmatte</i>	<i>Pflegenutzung oder landwirtschaftliche Nutzung. Gewährleistung der Grundwasserfassung und Berücksichtigung der Schutzbestimmungen.</i>

ANHANG 3: FREIHALTEZONE

<i>Nr.</i>	<i>Gebietsbezeichnung</i>	<i>Zweck</i>
1	<i>im Bode</i>	<i>Freihaltung der Umgebung der Ruine Bottenstein von Hochbauten</i>

ANHANG 4: NATURSCHUTZZONE

<i>Nr.</i>	<i>Gebietsbezeichnung</i>	<i>Grundst. Nr.</i>	<i>Art</i>
1	<i>Rietel</i>	<i>525, 527</i>	<i>Fischweiher mit Umgelände, hat auch dem Hochwasserschutz zu dienen</i>
2	<i>im Bode</i>	<i>554</i>	<i>Weiher, Hochstaudensaum</i>
3	<i>Hochwacht</i>	<i>85</i>	<i>Exponierte Kuppe, extensive Wiese</i>
4	<i>Chrummächerli</i>	<i>81</i>	<i>Waldlichtung, extensive Wiese</i>
5	<i>Bachtale</i>	<i>23</i>	<i>Ehemaliger Fabrikweiher, Hochstaudenried</i>
6	<i>Bachtale</i>	<i>24</i>	<i>Fischweiher, extensive Wiese, Orchideenstandort</i>

ANHANG 5: ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN

<i>Nr.</i>	<i>Gebietsbezeichnung</i>	<i>Art</i>
1	<i>Bottenstein</i>	<i>Mittelalterliche Burgstelle</i>
2	<i>Schützenhaus</i>	<i>Steinzeitliche Silices</i>
3	<i>Marienburg</i>	<i>Mittelalterliche Burganlage</i>
4	<i>Schlosshof</i>	<i>Ältere Burgstelle, mögliche mittelalterliche Burganlage</i>
5	<i>Hochwacht</i>	<i>Mittelalterliche Hochwacht</i>
6	<i>Abhang Hochwacht</i>	<i>Steinzeitliche Silices</i>
7	<i>Dorf</i>	<i>Steinzeitliche Silices</i>
8	<i>Oberdorfstrasse 14</i>	<i>Eberschädel unter Herdstelle, Zeitstellung unbekannt</i>
9	<i>Doriloch</i>	<i>Felswohnung</i>
10	<i>Birchberg</i>	<i>Zwei Burgstellen, fraglich</i>

ANHANG 6: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE

Nr.	Bezeichnung	Adresse	Assek. Nr.	Grundst. Nr.	Bemerkungen
<i>Objekte unter kantonalem Schutz</i>					
1	<i>Ruine Bottenstein</i>		--	541	<i>Denkmalschutz</i>
2	<i>Turm des Schlosses</i>	<i>Marienburg</i>	66	94	<i>Denkmalschutz</i>
3	<i>Hochstudhus Sager</i>	<i>Oberdorfstr. 2</i>	38	167	<i>Denkmalschutz</i>
<i>Schützenswerte kommunale Objekte</i>					
4	<i>Grazihof</i>	<i>Rotfarb</i>	22c	366	<i>Gemeinde Wikon</i>
5	<i>Stöckli Stierehuserhof</i>	<i>Luzernerstr. 19</i>	12c	324	<i>Erben Walter Frei</i>
6	<i>Kornspeicher Stierehuserhof</i>	<i>Luzernerstr. 19</i>	12a	326	<i>Erben Walter Frei</i>
7	<i>Bruderklausenkirche</i>	<i>Dorfstr. 7</i>	237	122	<i>Kath. Kichgde.</i>
8	<i>Stöckli</i>	<i>Dorfstrasse 15</i>	30	110	<i>A. Arnold-Meier</i>
9	<i>Spittel</i>	<i>Spittelhof</i>	43	33	<i>Gemeinde Wikon</i>
10	<i>Hunkelerheimet</i>	<i>Lädergass 1</i>	65	37	<i>Gemeinde Wikon</i>
<i>Baugruppe</i>					
	<i>Rotfarb</i>				

Das Inventar der Kulturobjekte liegt auf der Gemeindekanzlei auf. Im Inventar sind auch die erhaltenswerten Objekte aufgeführt.

*Auszug aus dem übergeordneten Recht
(nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglements)*

Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989

§ 9

Kommunale
Richtpläne

- 1 *Der Gemeinderat erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40.*
- 2 *Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten.*
- 3 *Die Gemeinden stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Richtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden, soweit dies zweckmässig ist.*
- 4 *Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.*

§ 17

Zuständigkeit

- 1 *Der Regierungsrat erlässt kantonale Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften.*
- 2 *Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten, wobei das Referendum wenigstens fakultativ zu gewährleisten ist.*
- 3 *Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Bebauungspläne. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten, wobei die Einschränkung gemäss § 170 Absatz 2 zu beachten ist.*
- 4 *Der Gemeinderat entscheidet über Gestaltungspläne.*
- 5 *Der Gemeinderat oder der Regierungsrat kann Planungszonen bestimmen.*
- 6 *Der Regierungsrat genehmigt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne.*

§ 44

Kern- und
Dorfzone

- 1 *Die Kern- oder Dorfzone dient der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Stadt-, Orts- oder Quartierkerne*
- 2 *Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Stadt-, Orts- oder Quartierkerne einzufügen.*

§ 45

Wohnzone

- 1 *Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.*
- 2 *Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen*
 - a. *zum Wohnen und*
 - b. *für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.*

§ 46

Arbeitszone

- 1 *Die Arbeitszone dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.*
- 2 *Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Im Bau- und Zonenreglement bezeichnen die Gemeinden die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen näher. Sie unterscheiden dabei insbesondere zwischen güterverkehrs- und personenintensiven Betrieben, deren Auswirkungen auf die Umgebung und deren Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen; sie können einzelne Betriebsarten ausschliessen oder ihren Anteil begrenzen.*
- 3 *Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.*

§ 48

Zone für öffentliche Zwecke

- 1 *Die Zone für öffentliche Zwecke dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben.*
- 2 *Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis sie oder der Boden für die Aufgaben im öffentlichen Interesse beansprucht werden.*
- 3 *Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.*

§ 50

Grünzone

- 1 *Die Grünzone dient*
 - a. *der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet,*
 - b. *der Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden, oder*
 - c. *der Sicherung von Grund- und Quellwasserschutzzonen im Siedlungsgebiet.*

- 2 *Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht.*
- 3 *Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.*

§ 54

Landwirtschaftszone

- 1 *Die Landwirtschaftszone dient den in Artikel 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Zielen.*
- 2 *Zulässig sind nach Massgabe der Ausführungsvorschriften in der Raumplanungsverordnung Bauten, Anlagen und Nutzungen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Dazu zählen Bauten, Anlagen und Nutzungen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen.*
- 3 *Die Gemeinden können im Zonenplan unter Beachtung der in den Artikeln 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Ziele und Grundsätze spezielle Landwirtschaftszonen festlegen, in denen auch Bauten, Anlagen und Nutzungen gestattet sind, die über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs hinausgehen.*
- 4 *Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die Anforderungen, welche die Gemeinden bei der Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen gemäss Absatz 3 zu beachten haben. Unter anderem erlässt er Vorschriften über*
 - a. *Gebiete, in denen Speziallandwirtschaftszonen nicht gestattet sind,*
 - b. *die Anforderungen an Erschliessungsanlagen, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen neu zu erstellen oder auszubauen sind,*
 - c. *die Überwälzung von Infrastrukturkosten, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zusätzlich anfallen.*

§ 56

Übriges Gebiet

- 1 *Das Übrige Gebiet umfasst Land,*
 - a. *das keiner Nutzung zugewiesen werden kann,*
 - b. *dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist,*
 - c. *für welches kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur-, Landschafts- oder Heimatschutz bestehen oder*
 - d. *das von einem kantonalen Nutzungsplan erfasst wird.*
- 2 *In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Vorbehalten bleiben einschränkende, bei den Übrigen Gebieten gemäss Absatz 1c und d auch abweichende Nutzungsvor-*

schriften im Bau- und Zonenreglement, in einer Schutzordnung oder in einem kantonalen Nutzungsplan.

- 3 *Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land gemäss Absatz 1b langfristig die Bauzone erweitert werden.*

§ 120

Begriff

- 1 *Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.*
- 2 *Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Minimalabstände.*
- 3 *Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1 m übersteigt. Vorbehalten bleiben die §§ 124, 125 und 132.*

§ 122

Ordentlicher Grenzabstand

- 1 *Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massivbauten und 6 m bei Weichbauten.*
- 2 *In den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen beträgt der Grenzabstand für Massiv- und Weichbauten 4 m.*
- 3 *Im Gebiet der Stadt Luzern beträgt der Grenzabstand für Massivbauten mindestens 3,5 m.*
- 4 *Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebfassaden ist die Höhe des Giebeldreieckes nicht mit zu berücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen.*
- 5 *Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Abstand zur gegenüberliegenden Grenze um einen Viertel der Mehrlänge bis auf höchstens 10 m. Bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden eingeschossige Anbauten von nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Länge für die Berechnung der Fassadenlänge nicht berücksichtigt. Dies gilt bei Bauten mit weniger als drei Vollgeschossen nur für angebaute Untergeschosse. Bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden sind die im 10-m-Bereich liegenden Fassadenabschnitte massgebend.*
- 6 *In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder einem Bauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.*

Grenzabstand bei Kleinbauten

§ 124

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, 3 m, sofern sie nicht dem

Aufenthalt von Menschen dienen und nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Fassadenlänge aufweisen.

§ 126

Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen und Böschungen

- 1 Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das gewachsene Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um das Doppelte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber 4 m, von der Grenze zurückzusetzen. Vorbehalten bleibt Absatz 2.*
- 2 Für Stützmauern und freistehende Mauern, die mehr als 2 m über das gewachsene Terrain hinausragen, sind die Abstandsvorschriften für Bauten massgebend. Das gilt auch für Einfriedungen, die keinen Durchblick gewähren.*
- 3 Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.*
- 4 Vorbehalten bleiben abweichende, öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Nachbarn.*
- 5 Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.*

§ 127

Grenzabstand bei Bauten am Zonenrand

Bauten und Anlagen am Bauzonenrand haben von der Grenze zwischen den Bauzonen und den Nichtbauzonen die in den §§ 122 ff. vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten

§ 138

Berechnung der Anzahl Vollgeschosse

- 1 Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen.*
- 2 Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe.*
- 3 Im Bau- und Zonenreglement kann für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen.*
- 4 Die Kniestockhöhe ist die Höhe ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche.*
- 5 Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschoszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.*

Berechnung der Höhenmasse

§ 139

- 1 Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im*

Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

- 2 *Die Höhe des Dachfirstes darf höchstens 5 m betragen, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3 m betragen. Auf dem Attikageschoss sind ein Dachaufbau von höchstens 2 m und technisch notwendige Aufbauten zulässig.*
- 3 *Ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss, wird seine Höhe ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens berechnet.*
- 4 *Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.*
- 5 *Die Traufhöhe wird in ihrer Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Unterkante des Dachgesimses gemessen.*
- 6 *Die Gebäudehöhe kann auch mit Metermassen umschrieben werden.*
- 7 *Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.*
- 8 *Im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan kann Absatz 2 durch eine andere Regelung ersetzt werden.*

§ 158

Erstellung

- 1 *Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.*
- 2 *Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen muss mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten und Überbauungen betragen. 103*
- 3 *Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.*
- 4 *Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.*
- 5 *Das zuständige Departement erlässt Richtlinien für Spielplätze und Freizeitanlagen.*

Ersatzabgaben

§ 159

- 1 *Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.*
- 2 *Die Höhe der Ersatzabgabe ist von den Stimmberechtigten im Bau- und Zonenreglement oder in einem besondern Reglement festzulegen.*
- 3 *Der Gemeinderat entscheidet in der Baubewilligung aufgrund der Gemeindevorschriften über die Ersatzabgabe.*
- 4 *Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen und andern Freizeitanlagen zu verwenden.*

§ 180

Bundesrechtliche
Ausnahmen für
Bauten aus-
serhalb der
Bauzonen

Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richten sich die Ausnahmen von der Zonenkonformität nach den bundesrechtlichen Vorschriften bei

- a. *standortgebundenen Bauten und Anlagen (Art. 24 Bundesgesetz über die Raumplanung),*
- b. *Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a Bundesgesetz über die Raumplanung),*
- c. *nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben (Art. 24b Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 40 Raumplanungsverordnung 122),*
- d. *bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen (Art. 24c Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung),*
- e. *zonenfremden gewerblichen Bauten und Anlagen (Art. 37a Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 43 Raumplanungsverordnung),*
- f. *weiteren dort vorgesehenen Fällen.*

§ 181

Kantonalrechtliche
Ausnahmen für
Bauvorhaben
ausserhalb der
Bauzonen

- 1 *In Ergänzung zu den bundesrechtlich geltenden können weitere Ausnahmen von der Zonenkonformität für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden bei*
 - a. *landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen (Art. 24d Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung),*
 - b. *schützenswerten Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung),*
 - c. *Bauten in Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 Raumplanungsverordnung),*
 - d. *landschaftsprägenden Bauten (Art. 39 Abs. 2 Raumplanungsverordnung).*
- 2 *Bewilligungen für die Ausnahmen nach Absatz 1 dürfen nur erteilt werden, wenn die dafür bundesrechtlich geforderten Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 24d Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 39 Abs. 3 Raumplanungsverordnung).*

Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz

vom 3. Januar 1990

§ 15

Nebenräume

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m² für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m² für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

Strassengesetz

vom 21. März 1995

§ 84

Abstände von Neubauten

- 1 *Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.*
- 2 *Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:*
 - a. *zu Kantonsstrassen* 6 m,
 - b. *zu Gemeindestrassen* 5 m,
 - c. *zu Güterstrassen* 4 m,
 - d. *zu Privatstrassen* 4 m,
 - e. *zu Wegen* 2 m.
- 3 *Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Balkone und andere Anlagen, wie Container- und Veloplätze, dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.*
- 4 *Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.*
- 5 *Die Gemeinden können in einem Reglement die Abstände gemäss Absatz 2 bei Gemeindestrassen auf höchstens 3 m, bei Güterstrassen und Privatstrassen auf höchstens 2 m herabsetzen. Sie können zudem im Reglement die Absätze 3 und 4 durch eine andere Regelung ersetzen und weitere Bestimmungen über die Bewilligung von Bauten und Anlagen zwischen Baulinie und Strassengrenze aufstellen.*
- 6 *Aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zum Schutz der Strasse kann im Einzelfall bei Kantonsstrassen das Baudepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat grössere Abstände verfügen.*

Abstände von bestehenden Bauten

§ 85

An Bauten und Anlagen, die über die gesetzlichen Strassenabstände oder Baulinien hinausragen, dürfen unter Vorbehalt von § 88 keine baulichen Veränderungen (An-, Um- und Aufbauten) vorgenommen werden. Für Isolationen gegen Wärmeverlust dürfen die Strassen-

und Baulinienabstände unterschritten werden, sofern die für die Wärmeisolation vorgeschriebenen Mindestanforderungen erfüllt werden.

§ 86

Abstände von Pflanzen

- 1 *Der Abstand von Bäumen beträgt ausserhalb der Bauzonen 4 m zu öffentlichen und 3 m zu privaten Strassen, innerhalb der Bauzonen 2 m zu öffentlichen und 1 m zu Privatstrassen.*
- 2 *Die Bäume von Wäldern haben einen Abstand von 5 m zu Kantonsstrassen und von 3 m zu den übrigen Strassen einzuhalten, ausgenommen zu Waldstrassen. Für das Niederholz gelten die Abstände gemäss Absatz 3.*
- 3 *Für Hecken, Sträucher und dergleichen gelten die Abstände gemäss § 87.*
- 4 *Die Vorschriften über die Sichtzonen (§ 90) sind sinngemäss anzuwenden.*
- 5 *Die Abstandsvorschriften gelten nicht für Bepflanzungen, die Bestandteile einer Strasse sind (§ 12).*
- 6 *Der Grundeigentümer ist zum rechtzeitigen Zurückschneiden der Pflanzen verpflichtet. Unterlässt er diese Arbeit, ist sie auf seine Kosten von der Strassenverwaltungsbehörde zu veranlassen. In Härtefällen kann die Strassenverwaltungsbehörde dem Grundeigentümer diese Kosten ganz oder teilweise erlassen.*

§ 87

Abstände von Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen und Mauern haben zur Fahrbahn oder zu einem Radweg einen Abstand von mindestens 0,6 m einzuhalten. Sind sie höher als 1,50 m, haben sie bei Kantons- und Gemeindestrassen ausserorts zusätzlich das halbe Mass der Mehrhöhe als Abstand einzuhalten.

§ 88

Ausnahmen

- 1 *Bei Kantonsstrassen bewilligt das Baudepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen. Das Baudepartement kann die Bewilligungskompetenz bei Kantonsstrassen an den Gemeinderat delegieren.*
- 2 *Die Bewilligung ist zu erteilen, sofern die Baute, Anlage oder Pflanze weder die Sicherheit des Verkehrs noch einen künftigen Strassenausbau beeinträchtigt. Einzuhalten sind auch die Bestimmungen über die Sichtzonen (§ 90). Wo Baulinien festgelegt wurden, sind Bewilligungen nur zulässig, wenn dies in einem Nutzungsplan oder einem Reglement der Gemeinde ausdrücklich vorgesehen ist.*
- 3 *Die Bewilligungsbehörde kann in der Bewilligung festlegen, dass der Mehrwert, der durch die Baute oder Anlage geschaffen wird, bei einem spätern Landerwerb für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.*

§ 89

Messweise

- 1 *Die Abstände werden ab der Grenze der Strassenparzelle gemessen.*
- 2 *Ist die Strasse nicht vermarcht oder stimmt die im Grundbuchplan eingetragene Grenze nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein, werden die Abstände ab dem Fahrbahnrand oder ab der Aussenkante des Trottoirs, des Rad- oder Gehwegs gemessen.*
- 3 *Bei Bäumen werden die Abstände bis zur Stockmitte gemessen. Bei Sträuchern, Hecken, Niederholz usw. ist bis zu ihrem äussersten Rand auf der Strassenseite zu messen.*

§ 90

Sichtzonen

- 1 *Bauten und Anlagen dürfen weder errichtet noch geändert werden, wenn dadurch die erforderlichen Sichtverhältnisse der Strassenbenützer beeinträchtigt werden.*
- 2 *Innerhalb der Sichtzone ist die freie Sicht zu gewährleisten.*
- 3 *Wer um Bewilligungen nach diesem Gesetz nachsucht, hat die erforderliche Sichtzone nachzuweisen. Sofern die Sichtzone Nachbargrundstücke betrifft, hat der Gesuchsteller die schriftliche Erklärung der betroffenen Grundeigentümer zur Freihaltung der Sichtzone und die Zustimmung zur Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung beizubringen. Die Sichtzone ist von der Bewilligungsbehörde auf Kosten des Gesuchstellers auf den betroffenen Grundstücken als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.*
- 4 *Das Baudepartement kann bei Kantonsstrassen, der Gemeinderat bei den übrigen Strassen im Strassenprojekt, bei der Erteilung von Bewilligungen nach diesem Gesetz oder durch Verfügung im Einzelfall Sichtzonen auf das angrenzende Land legen.*

§ 91

Lichtraumprofil

- 1 *Das Lichtraumprofil begrenzt den freien Raum, der zur sicheren und vollen Ausnützung der Verkehrsfläche notwendig ist.*
- 2 *Der Regierungsrat regelt das Nähere.*

Gesetz über den Wasserbau und die Wasserkraft (Wasserbaugesetz) vom 30. Januar 1979

§ 5

Gewässerabstand
bei neuen Bauten
und Anlagen

- 1 *Bei offenen Gewässern haben Bauten und Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Ufer- und Bewirtschaftungswegen, folgende Mindestabstände ab Böschungsoberkante einzuhalten:*
 - a. *bei Seen 10 m innerhalb der Bauzonen und 20 m ausserhalb der Bauzonen,*
 - b. *bei andern Gewässern 6 m innerhalb der Bauzonen und 10 m ausserhalb der Bauzonen.*
- 2 *Bei eingedeckten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m ab Gewässergrenze.*
- 3 *Innerhalb des Hochwasserabflussprofils dürfen keine Hochbauten erstellt werden.*
- 4 *Die gesetzlichen Gewässerabstände können im Bau- und Zonenreglement, in einem vom Regierungsrat zu genehmigenden Nutzungsplan oder in einer Schutzverordnung nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz erhöht oder herabgesetzt werden*
 - a. *bei besonderen Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,*
 - b. *zum Schutz des Ortsbildes,*
 - c. *zur Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,*
 - d. *zur Erhaltung oder Herstellung eines naturnahen Gewässers oder einer naturnahen Uferlandschaft,*
 - e. *wenn die Bedeutung des Gewässers es rechtfertigt.*
- 5 *Die Herabsetzung der Gewässerabstände setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur, der Zugang zum Gewässer und die ungeschmälerete Erhaltung der bestehenden Bestockung gewährleistet sind.*
- 6 *Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates Ausnahmen von den gesetzlichen Gewässerabständen bewilligen*
 - a. *für Bauten unter Niveau, Tiefbauten und Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, feste Einfriedungen, Leitungen, Abschränkungen, Ablagerungen und dergleichen,*
 - b. *in Härtefällen für andere Bauten und Anlagen, sofern der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur und der Zugang zum Gewässer gewährleistet sind,*
 - c. *bei eingedeckten Gewässern.*
- 7 *Bei der Bewilligung von Ausnahmen sind die örtlichen Verhältnisse, die Interessen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei sowie die ausgewiesenen Bedürfnisse des Gesuchstellers zu berücksichtigen.*
- 8 *Hochbauten in oder über öffentlichen Gewässern unterliegen den Bestimmungen der §§ 32–45, Hochbauten in oder über privaten Gewässern dem § 46.*

Gewässerabstand
bei Veränderung
bestehender Bau-

§ 6

- 1 *An Bauten und Anlagen, die den Gewässerabstand gemäss § 5 nicht einhalten, dürfen keine Veränderungen (An-, Um-, Aus- und Aufbauten) vorgenommen werden. Der ordentliche Unterhalt ist gestattet.*
- 2 *Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates bauliche Veränderungen bewilligen*
 - a. *bei besondern Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,*
 - b. *bei kleinern und eingedeckten Gewässern,*
 - c. *im Interesse des Ortsbildes,*
 - d. *in Härtefällen.*
- 3 *Die Bewilligung baulicher Veränderungen setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur und der Zugang zum Gewässer gewährleistet sind. Ausserdem sind die örtlichen Verhältnisse, die Interessen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei sowie die ausgewiesenen Bedürfnisse des Gesuchstellers zu berücksichtigen.*
- 4 *Wird die Baute oder Anlage durch das Gewässer gefährdet oder ist eine Korrektur des Gewässers notwendig, kann das Baudepartement die Bewilligung auf Kosten des Grundeigentümers an einen im Grundbuch anzumerkenden Revers knüpfen, wonach der Mehrwert, der durch solche bauliche Veränderungen entsteht, bei einem späteren Erwerb der Baute oder Anlage oder eines Teils davon für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.*
- 5 *Spezielle Vorschriften, insbesondere solche über den Ortsbildschutz, werden vorbehalten.*