

**Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**  
gemäss § 15 BauG

---

Mitwirkungsbericht vom 14.04.1997

Vorprüfungsbericht vom 29.04.1997

Öffentliche Auflage vom 05. Mai bis 03. Juni 1997

---

**Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 05. Juni 1998:**

**Der Gemeindeammann:**

**Der Gemeindeschreiber:**

---

Genehmigung:

# **Inhaltsverzeichnis**

## **1. Geltungsbereich**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Übergeordnetes Recht

## **2. Raumplanung**

- § 3 Sondernutzungsplanung

## **3. Zonenvorschriften**

### **3.1 Bauzonen**

- § 4 Bauzonen
- § 5 Dorfzone
- § 6 Wohn- und Gewerbezone
- § 7 Wohnzonen W1 und W2
- § 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### **3.2 Landwirtschaftszone**

- § 9 Landwirtschaftszone
- § 10 Bauten in der Landwirtschaftszone

### **3.3 Schutzzonen**

- § 11 Naturschutzzonen Kulturland
- § 12 Naturschutzzone Wald

### **3.4 Überlagerte Schutzzonen**

- § 13 Landschaftsschutzzone

### **3.5 Schutzobjekte**

- § 14 Naturobjekte
- § 15 Gebäude mit Substanzschutz
- § 16 Kulturobjekte

### **3.6 Weitere Zonen gemäss Art.18 RPG**

- § 17 Spezialzone Seetalbahn

## **4. Definitionen**

§ 18 Gewerbe

§ 19 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände

§ 20 Abstand gegenüber dem Kulturland

## **5. Bauvorschriften**

### **5.1 Baureife, Erschliessung**

§ 21 Benützung von Privateigentum

### **5.2 Technische Bauvorschriften**

§ 22 Allgemeine Anforderungen

§ 23 Energiesparmassnahmen

§ 24 Ausrichtung der Wohnungen

§ 25 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 26 Velos, Kinderwagen, Spielplätze

## **6. Schutzvorschriften**

### **6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz**

§ 27 Ortsbildschutz

§ 28 Aussenraumgestaltung

§ 29 Aussenantennen

### **6.2 Einwirkungen**

§ 30 Einwirkungen

## **7. Vollzug und Verfahren**

§ 31 Zuständigkeit

§ 32 Gebührenreglement

§ 33 Vollzugsrichtlinien

§ 34 Verwaltungsstrafe, Verantwortlichkeit

## **8. Schluss- und Übergangsbestimmung**

§ 35 Aufhebung bisherigen Rechts

## **9. Anhang**

9.1 Liste der geschützten Naturschutzobjekte und archäologischen Fundstellen

9.2 Liste der geschützten Bauten und Kulturobjekte

## 1. Geltungsbereich

### § 1

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) enthält das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### § 2

Übergeordnetes Recht

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. Raumplanung

### § 3

Sondernutzungsplanung

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt den Perimeter und den Mindestinhalt von Gestaltungsplänen fest.

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 4

Bauzonen <sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Voll- ge- schosse	Ausnüt- zungs- ziffer	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
						klein	gross		
Dorfzone	D braun	2	0.7	8 m	12 m	4 m	8 m	III	§ 5
Wohn- + Gewerbe- zone 2	WG 2 orange- violett	2	0.6	8 m	12 m	4 m	8 m	III	§ 6
Wohn- + Gewerbe- zone 3	WG 3 rotviolett	3	0.8	10 m	14 m	5 m	10 m	III	§ 6
Wohn- zone 1	W 1 gelb	1	0.35	4 m	6.5 m	4 m	8 m	II	§ 7
Wohn- zone 2	W 2 orange	2	0.4	7 m	9 m	4 m	8 m	II	§ 7
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	Die Zonenvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist ein Mindestgrenzabstand von mind. 4 m einzuhalten.						II/III	§ 8

<sup>2</sup> Ab einer Gebäudelänge von 15 m erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.

<sup>3</sup> Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe kann, unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Raumhöhe, die Geschosshöhe frei festgelegt werden.

<sup>4</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> In der OeB-Zone „Schulhaus“ gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in der OeB-Zone „Bahnareal“ die Stufe III.

##### § 5

Dorfzone

<sup>1</sup> Die Dorfzone dient der Erhaltung und angepassten Erneuerung des alten Dorfteiles. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie für Landwirtschaft.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten dürfen ungeachtet der Vorschriften gemäss § 4 im bestehenden Umfang erhalten, umgebaut und ersetzt werden.

<sup>3</sup> Für Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen und für Ersatzbauten, die im Volumen und Erscheinungsbild wesentlich vom ersetzten Gebäude abweichen, sind die Massvorschriften gemäss § 4 einzuhalten.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat steht für Beratung zur Verfügung und zieht dazu nach Bedarf Fachleute bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Die Kosten für solche Beratungen richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

<sup>5</sup> Dächer sind in der Regel als Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung zu gestalten und mit Ziegeln einzudecken. Flachdächer können für untergeordnete An- und Nebenbauten zugelassen werden, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen.

## § 6

Wohn- und Gewerbe-  
zonen WG2 und WG3

Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

## § 7

Wohnzonen W1 und W2

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W1 und W2 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge darf max. 25 m betragen.

<sup>3</sup> In der Wohnzone W1 dürfen die Abstände nicht reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG)

<sup>4</sup> Entlang der Pfaffenhalde bis zur Bachunterführung sind Hauptbauten nur in einem Bereich von max. 30 m Tiefe, gemessen ab Strassenrand zulässig.

## § 8

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

### 3.2 Landwirtschaftszone

## § 9

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

## § 10

Bauten in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie müssen sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung gut ins Landschaftsbild einfügen

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

## § 11

Naturschutzzonen  
Kulturland

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Allgemeine  
Bestimmungen für die  
Naturschutzzonen

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) Bewässerung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

Besondere Bestimmung  
für das Ried (Reservats-  
zone)

<sup>3</sup> Für das Ried (Reservatszone gemäss Hallwilerseeschutzdekret) gilt ein Betretungsverbot.

<sup>4</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
<b>Magerstandorte</b>	gelb	Artenreiche Heuwiese mit hohem Anteil an Magerkeitszeigern	Heuwiese, keine Beweidung
<b>Feuchtgebiete</b>	blau	Als solche erhalten	Keine Beweidung, kein Betreten Streuschnitt im Herbst / Winter
<b>Wiesenbiotope</b>	türkis	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, schonende Herbstweide nur mit Rindern

## § 12

- Naturschutzzone Wald
- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
  - <sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.
  - <sup>3</sup> Als Naturschutzzone Wald sind festgelegt:

Gebiet / Objekt	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Eichhölzli	Alt- und totholzreicher Laubmischwald mit Pionier und Weichhölzern	Im Jungwald Nadelholzanteil sukzessive reduzieren
Gehölz im Obermoos	Totholzreiches Flurgehölz, als Reservat erhalten	Keine forstliche Nutzung

### 3.4 Überlagerte Schutz zonen

#### § 13

- Landschaftsschutzzone
- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
  - <sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 9 Abs.1.
  - <sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwenige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
  - <sup>4</sup> Die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone gelten ohne Eintrag im Kulturlandplan auch für die Schutzzone im Bereich des Hallwilerseeschutzdekrets.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 14

- Naturobjekte
- <sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang I aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind grundsätzlich durch die Grundeigentümer artgerecht zu unterhalten.
  - <sup>2</sup> Eine Rodung von Hecken kann aus zwingenden Gründen bewilligt werden, sofern an geeigneter Stelle angemessener Ersatz geschaffen wird.

<sup>3</sup> Für die einzelnen Objekte gelten folgende Bestimmungen:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Baum- und Gebüschgruppen	Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden/verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite</li> <li>- Hochbauten auf einem 3 m breiten Streifen nicht zulässig</li> <li>- teilweise Artensammensetzung verbessern</li> </ul>
Geschützter Waldrand	Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine vorgelagerten Aufforstungen</li> <li>- extensiv bewirtschafteten, Krautsaum (Breiten 3 m) vorlagern</li> </ul>
Uferschutzstreifen, Pufferstreifen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gilt beidseits der im Plan eingetragenen Bäche</li> <li>- je 3 m ab Böschungskante</li> <li>- pufferstreifen 3 m breit um die Hecken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer, Schutzzone, Schutzobjekt verhindern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie Umbruch nicht zulässig</li> </ul>
Einzelbäume	Grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>
Aussichtspunkt	Symbol	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussicht gemäss Angabe im Anhang freihalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</li> </ul>

<sup>4</sup> Alle bestehenden Hochstammobstbäume (Baumgärten) ausserhalb der Bauzonen gelten grundsätzlich als Schutzobjekte. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht.

## § 15

Gebäude mit  
Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan entsprechend bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit  
Volumenschutz

<sup>2</sup> Die im Bauzonenplan entsprechend bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Ausmassen wieder aufgebaut werden. Abweichungen von bestehenden Volumen und Erscheinungsbild können aus Gründen der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit bewilligt oder angeordnet werden.

<sup>3</sup> Bei allen baulichen Massnahmen an solchen Gebäuden ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

<sup>4</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

<sup>5</sup> Die Bestimmungen von § 5, Abs. 4 gelten sinngemäss auch für Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz.

## § 16

Kulturobjekte

<sup>6</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

### 3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

## § 17

Spezialzone Seetalbahn

<sup>1</sup> Die Spezialzone Seetalbahn dient der Freihaltung des Trasses für die Sanierung der Seetalbahn.

<sup>2</sup> Eine Zuweisung zu einer Zone erfolgt, sobald ein definitiver Entscheid über die Bahnsanierung vorliegt. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt ein generelles Bauverbot. In Bezug auf Nutzung gilt § 9, Abs. 1.

## 4. Definitionen

### § 18

Gewerbe

<sup>1</sup> Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die gesetzlich zugelassenen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

<sup>3</sup> Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen, insbesondere solche, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend und sind in den Bauzonen nicht zugelassen.

### § 19

Ungleiche Verteilung  
der Grenzabstände

<sup>1</sup> Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

<sup>2</sup> Diese Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

### § 20

Abstand gegenüber  
dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptgebäude ein Grenzabstand von 4 m, für Kleinbauten ein solcher von 2 m einzuhalten.

## **5 Bauvorschriften**

### **5.1 Baureife, Erschliessung**

#### **§ 21**

Benützung von  
Privateigentum

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### **5.2 Technische Bauvorschriften**

#### **§ 22**

Allgemeine  
Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

#### **§ 23**

Energiesparmassnahmen

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten sind und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

#### **§ 24**

Ausrichtung der  
Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

#### **§ 25**

Raumhöhe

<sup>1</sup> Vollgeschosse mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen bei Neubauten eine Raumhöhe von mind. 2.30 m aufweisen.

Fensterfläche

<sup>2</sup> Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss bei Neubauten mind. 1/10 der Bodenfläche betragen.

## **§ 26**

Velos, Kinderwagen

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

Spielplätze

<sup>2</sup> Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild-, Denkmal- und Landschaftsschutz

#### § 27

Ortsbildschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung
- g) Material, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen und müssen sich durch Stellung, bauliche Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei ist die Einordnung der Bauten in das schützenswerte Landschaftsbild des Hallwilerseeufers und die Sicht vom See aus besonders zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung auf Kosten des Gesuchstellers verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

#### § 28

Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch wertvolle Objekte sind nach Möglichkeit zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>2</sup> Wird an einem Grundstück die Höhenlage verändert, so ist das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

## **§ 29**

Aussenantennen      Das Errichten von Aussenantennen ist bewilligungspflichtig (§30 AbauV)

## **6.2      Einwirkungen**

### **§ 30**

Einwirkungen      <sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

## **7.      Vollzug und Verfahren**

### **§ 31**

Zuständigkeit      <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

### **§ 32**

Gebührenreglement      Die Gebühren und weitere Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

### **§ 33**

Vollzugsrichtlinien      <sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

Verwaltungsstrafe,  
Verantwortlichkeit      Über die Verwaltungsstrafe und die Verantwortlichkeit gelten die §§ 159-162 des Baugesetzes.

**8.**

**Schluss- und Übergangsbestimmung**

**§ 35**

Aufhebung bisherigen  
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bauordnung mit Zonenplan vom 18.12.1981 samt allen seitherigen Änderungen aufgehoben.