

B. Zonenreglement

- 1. Teil: Allgemeine Bestimmungen
- 2. Teil: Vorschriften Bauzonenplan
- 3. Teil: Vorschriften Gesamtplan
- 4. Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen
- 5. Teil: Anhang zum Zonenreglement (Geschützte Einzelobjekte)

1. Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Geltungsbereich
Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons, die Nutzungspläne sowie dieses Reglement, soweit nicht rechtsgültige gemeindeeigene Reglemente oder Bestimmungen vorhanden sind.
- § 2 zuständige
Behörden
- ¹ Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (§ 14 PBG) ist der Gemeinderat.
- ² Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat schriftlich und begründet Beschwerde eingereicht werden.
- ³ Die Anwendung dieses Zonenreglementes im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

2. Vorschriften Bauzonenplan

| | | |
|-----|---|--|
| § 3 | Der jeweils rechtsgültige Bauzonenplan ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er kann auf Anfrage bei der Baukommission eingesehen werden. | Bauzonenplan |
| § 4 | Die Bauzone ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt: - Wohnzone 2-geschossig (W2) - Kernzone (K) - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) - Gewerbezone (G) | Zoneneinteilung (§ 29 PBG) |
| § 5 | | Nutzungs- und andere Zonenvorschriften |
| 1 | Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 - 34 PBG. | |
| 2 | In der W2 sind nur Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, welche als Einfamilienhäuser, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser ausgebildet sind. | |
| 3 | Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kant. Bauverordnung, der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und nach § 6 ff dieses Reglementes. | |
| § 6 | In den einzelnen Zonen gelten folgende Zonenvorschriften: | Zonenvorschriften |

| Zonenbezeichnung | W2 | K | G | OeBA |
|---|--------------------|-------------|-----------|-------------|
| Darstellung im Zonenplan | gelb | braun | violett | grau |
| Geschoszahl § 16, KBV | 2 | 2 | frei | 2 |
| Gebäudehöhe § 18, KBV | 6.50 m | max. 7.50 m | 6.00 m | 7.50 m |
| Gebäuelänge § 21, KBV | 25 m | 30 m | 25 m | 25 m |
| Überbauungsziffer § 35, KBV | max. 50 % | - | max. 50 % | max. 50 % |
| Grünflächenziffer § 36, KBV | min. 40 % | min. 40 % | min. 20 % | min. 40 % |
| Ausnutzungsziffer § 37, KBV | 0.30 ¹⁾ | - | - | - |
| Empfindlichkeitsstufe Art. 43/44 LSV | II ²⁾ | III | III | II |

¹⁾ Für gut gestaltete Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser kann die Ausnutzungsziffer um 0.1 erhöht werden.

²⁾ Für GB Nr. 102 gilt ES III.

| | | |
|------|---|--|
| § 7 | Die Grenz- und Gebäudeabstände sind in den §§ 22 ff KBV und in Anhang II der KBV geregelt. | Grenz- und Gebäudeabstände |
| § 8 | Für An- und Umbauten von bestehenden zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen und die vor dem 1. Januar 1991 erstellt wurden, kann die Ausnutzungsziffer um max. 15 % erhöht werden. | Ausnutzungsbonus für best. Bauten (§ 39 KBV) |
| § 9 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Hauptgebäude sind mit einem Sattel- oder Krüppelwalmdach zu versehen. 2 Die Dachneigung soll zwischen 30° und 45° liegen. In der Gewerbezone und für unbewohnte Nebengebäude (Garagen, etc.) sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. 3 Die Dächer haben sich in Struktur und Farbe den umgebenen Dachflächen und der Umgebung anzupassen. Je nach Situation sind ziegelfarbene oder rotbraune Töne zu wählen. 4 Die Firste von Neubauten beim Rido sollen die gleiche Richtung wie diejenigen der bestehenden angrenzenden Gebäude aufweisen. | Dachgestaltung (§ 25 NHV) |
| § 10 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Einzelne Dachaufbauten in aufgelöster Form sind zulässig. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken 2 Die Dachaufbauten müssen im Material und in der optischen Wirkung auf das übrige Dach abgestimmt sein. | Dachaufbauten |

Sonderbauvorschriften Kernzone

§ 11

- | | | |
|---|---|---------------------|
| 1 | Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung der bestehenden Bebauung und der näheren Umgebung. | Zweck |
| 2 | Die bestehenden Bauten sind womöglich zu erhalten und sollen weiterhin den Charakter des Ortsbildes mitbestimmen. Neubauten haben sich masstäblich in die bestehende Struktur einzufügen. Die Strassenraum- und Platzverhältnisse dürfen nur dann verändert werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere Lösung entsteht. | |
| 3 | Es sind ausschliesslich naturrote oder rotbraune Tonziegel zugelassen. | Dachmaterial |
| 4 | Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen Neubau gestattet. Ausgenommen, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt. | Wiederaufbau |
| 5 | Die Projektverfasser haben sich frühzeitig, im Stadium der Vorprojektierung, mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen, um prinzipielle Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären. | Vorprojekt |
| 6 | Die Baubehörde kann Abbruch- und Baugesuche vor ihrem Entscheid der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreiten. | Kant. Stellungnahme |

3. Vorschriften Gesamtplan

§ 12

Der Gesamtplan regelt die Abstimmung zwischen Nutzung und Schutz im Gebiet ausserhalb der Bauzone.

Gesamtplan

Landwirtschaftszone

§ 13

- | | | |
|---|--|----------------------------|
| 1 | Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. | Zweck |
| 2 | Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.* | Nutzung |
| 3 | Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. | Bauweise |
| 4 | Folgende Baumasse sind zulässig: Geschosszahl: mind. 1 G max. 2 G Gebäudehöhe: max. 7.5 m Silos vgl. § 17 Bauregl. | Baumasse |
| 5 | Die Gestaltung der Bauten, insbesondere die Stellung des Daches, die Dachform und Dachneigung sowie das Bedeckungsmaterial ist dem Landschaftsbild möglichst anzupassen. Im übrigen gelten die Vorschriften der Juraschutzzone (§§ 24ff NHV). | Gestaltung |
| 6 | In der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. | Empfindlichkeits- stufe |

* Es gelten insbesondere Art. 16 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung), Art. 16 und 20 VO RPG (Eidgen. Verordnung über die Raumplanung) sowie § 37 bis und 38 PBG (kantonales Planungs- und Baugesetz).

Kommunale Landschaftsschutzzone

§ 14

1

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung typischer Landschafts- und Oberflächenformen. Sie bezweckt den Schutz der regional bedeutungsvollen Dolinen auf dem Malsenberg.

Zweck

2

Die Dolinen sind ungeschmälert zu erhalten. Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, wie Materialablagerungen, Aufschüttungen, Entwässerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen, welche die Dolinen beeinträchtigen, dürfen nicht vorgenommen werden.

Nutzung

Gewässerschutzzone

§ 15

Für die im Bauzonen- und im Gesamtplan dargestellten Gewässerschutzzonen gelten die bestehenden Schutzbestimmungen.

Gewässerschutzzone

Altlasten

§ 16

Bei Bauvorhaben auf einem mit Abfällen belasteten Standort sind vor der Baubewilligung Schadstoffuntersuchungen am anfallenden Aushubmaterial durchzuführen (kantonale Abfallverordnung § 12). Das vorgesehene Untersuchungsprogramm muss dem Amt für Umweltschutz zur Stellungnahme zugestellt werden. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse ist ein Entsorgungskonzept für das verunreinigte Material auszuarbeiten.

Altlasten

4. Schluss- und Übergangsbestimmungen

| | | |
|--------------|--|------------------------------------|
| § 17 | Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes. | Verfahren |
| § 18 | | Inkrafttreten und Übergangsrecht |
| ¹ | Das Zonenreglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. | |
| ² | Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. | |
| § 19 | Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben. | Aufheben der früheren Bestimmungen |