

Entwurf Musterbauordnung - Vernehmlassung 2010

Bauordnung für die Gemeinde ...

vom ...

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Rechtsquellen
- Art. 3 Geltungsbereich
- Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren
- Art. 5 Zuständige Behörde
- Art. 6 Rechtsschutz
- Art. 7 Baukontrollen
- Art. 8 Gebührenpflicht

II. Planungsinstrumente

- Art. 9 Kommunale Planung
- Art. 10 Zonenplan
- Art. 11 Quartierpläne

III. Allgemeine Bauvorschriften

- Art. 12 Definitionen und Messweisen
- Art. 13 Stand der Technik
- Art. 14 Einpassungsgebot und Unterhalt
- Art. 15 Flachdächer
- Art. 16 Solaranlagen
- Art. 17 Aussenantennen
- Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen
- Art. 19 Parkplätze
- Art. 20 Ausnutzungsziffer und Nutzungstransfer
- Art. 21 Altrechtliche Bauten
- Art. 22 Erschliessung und Beiträge

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

A. Die Zonen

- Art. 23 Bauzonen
- Art. 24 Nichtbauzonen
- Art. 25 Schutzzonen
- Art. 26 Überlagernde Zonen
- Art. 27 Hinweise

B. Nutzungsvorschriften

1. Bauzonen

- Art. 28 Kern-/Dorfkern-/Altstadtzone
- Art. 29 Wohnzonen W1-Wx
- Art. 30 Wohn- und Arbeitszone
- Art. 31 Arbeitszonen I und II
- Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 33 Sport- und Freizeitzone
- Art. 34 Reitzone
- Art. 35 Verkehrsflächen innerhalb Siedlungsgebiet
- Art. 36 Grünzone

2. Nichtbauzonen

- Art. 37 Landwirtschaftszone
- Art. 38 Rebbauzone
- Art. 39 Materialabbau- und Materialbewirtschaftungszone
- Art. 40 Verkehrsflächen ausserhalb Siedlungsgebiet

3. Schutzzonen

- Art. 41 Naturschutzzone
- Art. 42 Gewässer

4. Überlagernde Zonen

- Art. 43 Landschaftsschutzzone
- Art. 44 Naturschutzzone
- Art. 45 Ortsbildschutzzone
- Art. 46 Erhaltenswerte Bauten, Inventare
- Art. 47 Archäologische Schutzzone
- Art. 48 Quartierplanpflicht
- Art. 49 Naturgefahren

5. Hinweise

- Art. 50 Grundwasserschutzzone
- Art. 51 BLN-Gebiet
- Art. 52 Wald
- Art. 53 Hecken
- Art. 54 Naturgefahren

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

- Art. 55 Vollzug
- Art. 56 Sanktionen
- Art. 57 Übergangsbestimmung
- Art. 58 In-Kraft-Treten

Anhänge

- Anhang 1 Definitionen und Messweisen mit Skizzen *(NB: Nicht im vorliegendem Entwurf)*
- Anhang 2 Regelbauweise und Abweichungen Quartierplan
- Anhang 3 Inventar erhaltenswerter Bauten *(NB: Nicht im vorliegendem Entwurf)*

Bauordnung für die Gemeinde ...

vom ...

Gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997 erlässt die Gemeinde ... (X) die nachstehende Bauordnung:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Die Bauordnung bezweckt insbesondere

- die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens
- die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung
- die optimale Erschliessung der Bauzonen
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Art. 2 Rechtsquellen

Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde X erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

Art. 3 Geltungsbereich

Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde X.

Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren

1 Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 54 und Art. 58 ff. des kantonalen Baugesetzes.

2 Die durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde X erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften sind auch bei nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben einzuhalten.

Art. 5 Zuständige Behörde

1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat.

2 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat.

4 Das Baureferat erteilt die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz bewilligt werden können.

Art. 6 Rechtsschutz

1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

2 Baurechtliche Entscheide des Baureferats können von den Berechtigten innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden.

3 Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen können die Berechtigten gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen

(Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG) vom 20. September 1971 innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben.

Art. 7 Baukontrollen

1 Die Baupolizei ist zuständig für die Baukontrollen.

2 Die Bauherrschaft hat der Baupolizei rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden (Schnurgerüst,,, Fertigstellung Rohbau,, Bauvollendung). Die entsprechenden Meldekarten liegen der Baubewilligung bei.

Art. 8 Gebührenpflicht

- 1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der kommunalen Gebührenverordnung.
- 2 Erfordert ein Bauvorhaben Spezialkenntnisse, kann der Gemeinderat entsprechende Fachleute beiziehen. Die Kosten trägt die Bauherrschaft.

II. Planungsinstrumente

Art. 9 Kommunale Planung

- 1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt der Gemeinderat den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.
- 2 Bei Bedarf erlässt er Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne sowie Landumlegungspläne.
- 3 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

Art. 10 Zonenplan

- 1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest.
- 2 Den Bauzonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes.
- 3 Der Zonenplan enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen.
- 4 Der Zonenplan gibt Hinweise über Wald, Gewässer und Hecken.
- 5 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

Art. 11 Quartierpläne

- 1 Der Gemeinderat erlässt im Rahmen von Art. 17 des kantonalen Baugesetzes Quartierpläne.
- 2 Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden.
- 3 Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundstücks sind in Anhang 2 der Bauordnung zusammengestellt.
- 4 Besondere Gestaltungsvorschriften erlässt der Gemeinderat in Form eines Quartierplans.
- 5 Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten erarbeitet wurden, werden vom Gemeinderat erlassen und unterliegen den gleichen Verfahrensvorschriften wie amtliche Quartierpläne.

III. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 12 Definitionen und Messweisen

Die in der Bauordnung verwendeten und im Anhang 1 zusammengestellten Begriffsdefinitionen und Messweisen (mit Skizzen) beziehen sich auf den Anhang zum kantonalen Baugesetz.

Art. 13 Stand der Technik

- 1 Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen.
- 2 Die von öffentlichen und privaten Organisationen aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können von der Bewilligungsbehörde in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden,

insbesondere diejenigen von Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS), Verband Schweiz. Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA), Vereinigung der kantonalen Feuerversicherungen (VKF).

Art. 14 Einpassungsgebot und Unterhalt

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.
- 3 Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen. In dringenden Fällen ist der Gemeinderat ermächtigt, die notwendigen Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers zu treffen.

Art. 15 Flachdächer

Nicht genutzte neue oder umfassend sanierte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 12° werden den Flachdächern gleichgestellt.

Art. 16 Solaranlagen auf Dächern

Solaranlagen dürfen nicht über den Rand der Dachfläche hinausragen und sind in einem rechteckigen Feld zusammenzufassen.

Art. 17 Aussenantennen

In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort und Abmessung der Aussenantennen machen.

Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

- 1 Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen. Diese haben mindestens x % der gesamten Bruttogeschossfläche zu betragen.
- 2 Wo das Anlegen von Spiel- und Gemeinschaftsflächen unzumutbar ist, ist Ersatz zu schaffen durch Einkauf in öffentliche oder Beteiligung an privaten Anlagen.

Art. 19 Parkplätze

- 1 Bei Neubauten sowie Erweiterungen und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrzeuge gelten folgende Richtgrössen:
 - a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit.
 - b) Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit.
 - c) Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).
- 3 Der Gemeinderat berücksichtigt bei der Festlegung der Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen.
- 4 Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind 10 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu reservieren. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen. Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.
- 5 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch

nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

6 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am von Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

7 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

Art. 20 Nutzungsziffern und Nutzungstransfer

1 Die zulässige Ausnutzung von Grundstücken ist in den einzelnen Zonenvorschriften geregelt und in Anhang 2 zusammengestellt.

2 Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

3 Die anrechenbare Grundstücksfläche kann für jeden Pflichtabstellplatz gemäss Art. 15, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um 10 m² vergrössert werden.

4 Die zulässigen Nutzungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

5 In Quartierplangebieten muss die Ausnutzungsziffer für das ganze Gebiet eingehalten sein, unabhängig von einer späteren Parzellierung.

Art 21 Altrechtliche Bauten

Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.

Art. 22 Erschliessung und Beiträge

1 Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind im kommunalen Beitrags- und Gebühren-Reglement geregelt.

2 Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

A. Die Zonen

Art. 23 Bauzonen

- a) Kern-/Dorfkern-/Altstadtzone
- b) Wohnzonen W1 - Wx
- c) Wohn- und Arbeitszone
- d) Arbeitszonen I und II
- e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- f) Sport- und Freizeitzone
- g) Reitzone
- h) Verkehrsflächen innerhalb Siedlungsgebiet
- i) Grünzone

Art. 24 Nichtbauzonen

- a) Landwirtschaftszone
- b) Rebbauzone
- c) Materialabbau- und Materialbewirtschaftungszone
- d) Verkehrsflächen ausserhalb Siedlungsgebiet

Art. 25 Schutzzonen

- a) Naturschutzzone
- b) Gewässer

Art. 26 Überlagernde Zonen

- a) Landschaftsschutzzone
- b) Naturschutzzone
- c) Ortsbildschutzzone
- d) Erhaltenswerte Bauten, Inventare
- e) Archäologische Schutzzone
- f) Quartierplanpflicht
- g) Naturgefahren

Art. 27 Hinweise

- a) BLN-Gebiet
- b) Wald
- c) Hecken
- d) Naturgefahren
- e) Grundwasserschutzzone

B. Nutzungsvorschriften

1. Bauzonen

Art. 28 Kern-/Dorfkern-/Altstadtzone

- 1 Die Kern-/Dorfkern-/Altstadtzone umfasst den historischen Kern der Gemeinde, der als Wohn-, Wirtschafts- und Arbeits- sowie Kulturort gilt und erhalten werden soll.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei Neubauten, Ersatz- und Umbauten die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Bei geschlossener Bauweise entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform und -aufbauten nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
- 3 Neu- und Ersatzbauten haben sich hinsichtlich Kubatur, Massstäblichkeit und Materialisierung an die sie umgebenden Bauten anzupassen.
- 4 Bei offener Bauweise ist überdies ein Grenzabstand gemäss Anhang 2 einzuhalten.
- 5 Der Gemeinderat kann bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die als gut und das Ortsbild qualitativ weiterentwickelnd beurteilt worden sind, Abweichungen von den Zonenvorschriften zulassen. Für die Beurteilung solcher Bauvorhaben sind Fachleute der Denkmalpflege und des Städtebaus beizuziehen.

Art. 29 Wohnzonen W1-Wx

- 1 Die Zahlen W1 bis Wx beziehen sich auf die Anzahl zulässiger Vollgeschosse.
- 2 Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe wie Gewerbe, Dienstleistungen, Läden zugelassen, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.
- 3 Die Bebaubarkeit von Grundstücken wird definiert durch
 - a) Grenzabstände
 - b) Mehrlängenzuschlag
 - c) Höhenmasse
 - d) Ausnützungsziffer
- 4 Die Dachform ist frei. x % der gesamten Dachfläche von Hauptbauten kann der Belichtung von Dachgeschossen dienen. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Gesamtlänge 40 % der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten.

Art. 30 Wohn- und Arbeitszone

- 1 In der Wohn- und Arbeitszone sind neben Wohnbauten mässig störende Betriebe sowie Mischbauten und reine Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Die Bebaubarkeit von Grundstücken wird definiert durch
 - a) Grenzabstände
 - b) Mehrlängenzuschlag
 - c) Höhenmasse
 - d) Ausnützungsziffer

Art. 31 Arbeitszonen I und II

- 1 In den Arbeitszonen I und II sind Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten in den Sektoren Dienstleistung, Gewerbe und Industrie zulässig.
- 2 In der Arbeitszone I sind nur mässig störende Nutzungen gemäss Empfindlichkeitsstufe III zugelassen.
- 3 In der Arbeitszone II sind auch stark störende Nutzungen gemäss Empfindlichkeitsstufe IV zugelassen.
- 4 Wohnungen für Betriebsinhaber oder aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundenes Personal sind zulässig. Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.
- 5 Die Bebaubarkeit von Grundstücken wird definiert durch
 - a) Grenzabstände
 - b) Höhenmasse
 - c) Grünflächenziffer

Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.
- 2 Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.

Art. 33 Sport- und Freizeitzone

- 1 Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten dienen.
- 2 Die Bebaubarkeit von Grundstücken wird definiert durch
 - a) Grenzabstände
 - b) Höhenmasse
 - c) Grünflächenziffer

Art. 34 Reitzone

- 1 Die Reitzone dient der Erstellung und dem Betrieb von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit der Ausübung des Reitsports.
- 2 Zulässig sind dem Zonenzweck dienende Hochbauten und Anlagen wie ebenerdige Dressur- und Reitplätze, Mist- und Jauchegruben sowie betriebsnotwendige Parkplätze.
- 3 Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal zulässig. Diese Nutzungsbeschränkung ist im Grundbuch einzutragen.
- 4 Die Bebaubarkeit von Grundstücken wird definiert durch
 - a) Grenzabstände
 - b) Höhenmasse
 - c) Grünflächenziffer

Art. 35 Verkehrsflächen innerhalb Siedlungsgebiet

- 1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
- 2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

Art. 36 Grünzone

- 1 Die Grünzone dient der Gliederung des Baugebietes und der Bewahrung wertvoller Grünflächen und Uferpartien vor der Überbauung.
- 2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung des Gebietes dienen.
- 3 Der Gemeinderat kann kleine Bauten und Anlagen bewilligen, die Spiel und Erholung dienen, wenn der Zonenzweck gewahrt bleibt.

2. Nichtbauzonen

Art. 37 Landwirtschaftszone

- 1 Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes.
- 2 Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2, ausgenommen die Ausnützungsziffer. Sie sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.
- 3 Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Die zulässigen Masse richten sich nach den Massvorschriften in Anhang 2.
- 4 Silos dürfen höchstens 24 Meter hoch sein.

Art. 38 Rebbauzone

- 1 Die Rebbauzone ist spezielle Landwirtschaftszone.
- 2 Sie dient im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften dem Rebbau.

Art. 39 Materialabbau- und Materialbewirtschaftungszone

- 1 Die Materialabbauzone ist bestimmt für den Material- und insbesondere für den Kiesabbau und umfasst die eigentlichen Abbaugelände mitsamt den Wiederherstellungsflächen.
- 2 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für die betrieblichen Einrichtungen und Anlagen, soweit sie im Zusammenhang mit der Materialgewinnung und der Verarbeitung des gewonnenen Materials stehen oder der Wiederaufbereitung von mineralischen Bauabfällen dienen (Betonabbruch, Ausbauasphalt, Strassenabbruch und Mischabbruch).
- 3 Mit Beendigung des Materialabbaus sind alle Bauten und Anlagen, inklusive der Bauten und Anlagen für die Wiederaufbereitung, auf Kosten der Unternehmung zurückzubauen. Die Wiederherstellung hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen.

Art. 40 Verkehrsflächen ausserhalb Siedlungsgebiet

- 1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
- 2 Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

3. Schutzzonen

Art. 41 Naturschutzzone

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope.
- 2 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
- 3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt.

Art. 42 Gewässer

- 1 Gewässer und ihre Ufer sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Es gelten die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
- 2 Wo keine Gewässerabstandslinien festgelegt sind, gelten die baugesetzlichen Bestimmungen.

4. Überlagernde Zonen

Art. 43 Landschaftsschutzzone

- 1 Die Überlagerung Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung dieser Landschaften in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart oder der Freihaltung von Aussichtsagen im Nichtsiedlungsgebiet.
- 2 Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht berührt. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Überlagerung nicht widersprechen.
- 3 Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.

Art. 44 Naturschutzzone

- 1 Die überlagernde Naturschutzzone umfasst Schutzgebiete und Schutzobjekte von kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfläche (Pufferzone). Sie dient der Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume bedrohter Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.
- 2 Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.
- 3 Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht widerspricht.

Art. 45 Ortsbildschutzzone

- 1 Für das Ortsbild besonders bedeutsame Teile der Kern-/Dorfkern-/Altstadtzone gelten als Ortsbildschutzzone.
- 2 Bauten und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten.
- 3 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

Art. 46 Erhaltenswerte Bauten, Inventare

- 1 Erhaltenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Bauten mit der Einstufung A (sehr wertvoll/kantonale Bedeutung) und B (wertvoll/kommunale Bedeutung) sind im Zonenplan 1:2'000 gekennzeichnet und in Inventaren festgehalten (ev. Anhang 3).
- 2 Klassifizierte Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten.
- 3 Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sowie bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig.
- 4 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

Art. 47 Archäologische Schutzzone

- 1 Die Bezeichnung archäologischer Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
- 2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch den Gemeinderat frühzeitig zu melden.
- 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes.

Art. 48 Quartierplanpflicht

- 1 In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife.

- 2 Abweichungen von der Regelbauweise sind zulässig (Anhang 2).
- 3 Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Gemeinderat innert nützlicher Frist einen solchen öffentlich aufzulegen.

Art. 49 Naturgefahren

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.
- 2 Die Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung) bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Um- und Anbauten sind möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen.
- 3 Die Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird.
- 4 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

5. Hinweise

Art. 50 Grundwasserschutzzone

Die Überlagerung Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie der Schutzonenreglemente (Grundwasserschutzzonen 1-3).

Art. 51 BLN-Gebiet

- 1 Die BLN-Gebiete umfassen die schutzwürdigen Landschaften von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes.
- 2 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Massstäblichkeit ist zu wahren.

Art. 52 Wald

- 1 Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.
- 2 Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

Art. 53 Hecken

Die Darstellung der Hecken im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Massgeblich ist das Naturschutzinventar.

Art. 54 Naturgefahren

Die Gefahrenzonen gelb und weiss-gelb (Restgefährdung) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 55 Vollzug

Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

Art. 56 Sanktionen

Die Übertretung der Vorschriften dieser Bauordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes bestraft.

Art. 57 Übergangsbestimmung

Diese Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei In-Kraft-Treten dieser Bauordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat.

Art. 58 In-Kraft-Treten

- 1 Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch das zuständige Gemeindeorgan mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom ..., werden aufgehoben.

Anhang 2

Mass-Vorschriften Regelbauweise

Zone	Höhenmasse		Höhe/Breite	Grenzabstand		Mehrlängen-zuschlag	Ausnützungsziffer	Grünflächen-ziffer	Empfindlichkeitsstufe
	Gesamthöhe	Fassadenhöhe		Gross	Klein				
Kern-/Dorfkern-/Altstadtzone	--	--		Art. 28 Abs. 4	Art. 28 Abs. 4	--	--		III
Wohnzone W1	Art. 29	Art. 29		Art. 29	Art. 29	Art. 29	Art. 29		II
Wohnzone W2	dito	dito		dito	dito	dito	dito		II
Wohnzone W3	dito	dito		dito	dito	dito	dito		II
Wohnzone W4	dito	dito		dito	dito	dito	dito		II
Wohnzone Wx	dito	dito		dito	dito	dito	dito		II
Wohn- und Arbeitszone	Art. 30	Art. 30		Art. 30	Art. 30	Art. 30	Art. 30		III
Arbeitszone I	Art. 31	Art. 31		Art. 31	Art. 31	--	--	Art. 31	III
Arbeitszone II	dito	dito		dito	dito	--	--	dito	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 32	Art. 32		gemäss angrenzender Zone	gemäss angrenzender Zone	--	--		II
Sport- und Freizeitzone	Art. 33	Art. 33		Art. 33	Art. 33	--	Art. 33	Art. 33	III
Reitzzone	Art. 34	Art. 34		Art. 34	Art. 34	--	--	Art. 34	
Landwirtschaftliche Wohnbauten	W2	W2		W2	W2	W2	--		III
Landwirtschaftliche Bauten	Art. 37	Art. 37	Art. 37	Art. 37	Art. 37				III

Mass-Vorschriften mit Quartierplan

Zone	Höhenmasse		Grenzabstand		Mehrlängen-zuschlag	Ausnützungsziffer	Empfindlichkeitsstufe
	x	xy	Gross	Klein			
Wohnzone W1							II
Wohnzone W2							II
Wohnzone W3							II
Wohnzone W4							II
Wohnzone Wx							II
Wohn- und Arbeitszone							III
Arbeitszone I							III
Arbeitszone II							IV

Musterbauordnung ohne Ausnützungsziffer

Änderungen Nutzungsvorschriften und Anhang 2

Art. 20 fällt ersatzlos weg (auch im Inhaltsverzeichnis)

Art. 29 Wohnzonen W1-Wx

- 1 Die Zahlen W1 bis Wx beziehen sich auf die Anzahl zulässiger Vollgeschosse.
- 2 Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe wie Gewerbe, Dienstleistungen, Läden zugelassen, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.
- 3 Die Bebaubarkeit von Grundstücken richtet sich nach den Massvorschriften in Anhang 2.
- 4 Die Dachform ist frei. 40 Prozent der gesamten Dachfläche von Hauptbauten kann der Belichtung von Dachgeschossen dienen. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Gesamtlänge 40 Prozent der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten.

Art. 30 Wohn- und Arbeitszone

- 1 In der Wohn- und Arbeitszone sind neben Wohnbauten mässig störende Betriebe sowie Mischbauten und reine Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Die Bebaubarkeit von Grundstücken richtet sich nach den Massvorschriften in Anhang 2.

Art. 33 Sport- und Freizeitzone

- 1 Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten dienen.
- 2 Die Bebaubarkeit von Grundstücken richtet sich nach den Massvorschriften in Anhang 2.

Art. 37 Landwirtschaftszone

- 1 Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes.
- 2 Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.
- 3 Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Die zulässigen Masse richten sich nach den Massvorschriften in Anhang 2.
- 4 Silos dürfen höchstens 24 Meter hoch sein.

Anhang 2

Mass-Vorschriften Regelbauweise ohne Ausnützungsziffer

Zone	Höhenmasse		Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag	Gebäude-länge	Gebäude-breite	Gebäude-grundfläche	Grünflächen-ziffer	Empfindlich-keitsstufe
	x	xy	Gross	Klein						
Kern-/Dorfkern-/Altstadtzone	--	--	Art. 28 Abs. 4	Art. 28 Abs. 4	--	--		--		III
Wohnzone W1	Art. 29	Art. 29	Art. 29	Art. 29	Art. 29	Art. 29		Art. 29		II
Wohnzone W2	dito	dito	dito	dito	dito	dito		dito		II
Wohnzone W3	dito	dito	dito	dito	dito	dito		dito		II
Wohnzone W4	dito	dito	dito	dito	dito	dito		dito		II
Wohnzone Wx	dito	dito	dito	dito	dito	dito		dito		II
Wohn- und Arbeitszone	Art. 30	Art. 30	Art. 30	Art. 30	Art. 30	Art. 30		Art. 30		III
Arbeitszone I	Art. 31	Art. 31	Art. 31	Art. 31	--	--		--	Art. 31	III
Arbeitszone II	dito	dito	dito	dito	--	--		--	Art. 31	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 32	Art. 32	gemäss angrenzender Zone	gemäss angrenzender Zone	--	--		--		II
Sport- und Freizeitzone	Art. 33	Art. 33	Art. 33	Art. 33	--	Art. 33		Art. 33	Art. 33	III
Reitzone	Art. 34	Art. 34	Art. 34	Art. 34	--	--		--	Art. 34	
Landwirtschaftliche Wohnbauten	W2	W2	W2	W2	W2	--		--		III
Landwirtschaftliche Bauten	Art. 37	Art. 37	Art. 37	Art. 37		Art. 37	Art. 37			

Mass-Vorschriften mit Quartierplan ohne Ausnützungsziffer

Zone	Höhenmasse		Grenzabstand		Mehrlängen- zuschlag	Gebäudelänge	Gebäude- grundfläche	Empfindlich- keitsstufe
	x	xy	Gross	Klein				
Wohnzone W1								II
Wohnzone W2								II
Wohnzone W3								II
Wohnzone W4								II
Wohnzone Wx								II
Wohn- und Arbeitszone								III
Arbeitszone I								III
Arbeitszone II								IV