



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Mitwirkung vom:	2. Februar - 2. März 2009
Vorprüfungsbericht vom:	12. August 2010
Öffentliche Auflage vom:	31. August - 29. September 2010
Beschluss Gemeindeversammlung:	26. November 2010
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindegemeinderat:
Anton Mösch	Heinz Schmid

Vom Regierungsrat genehmigt: 9. März 2011

Inhalt

1.	Allgemeines	3
§ 1	Geltungsbereich	3
§ 2	Übergeordnetes Recht	3
§ 3	Kommunale Pläne	3
§ 4	Gestaltungsplanpflicht	3
2.	Zonenvorschriften	4
2.1	Bauzonen	4
§ 5	Massvorschriften	4
§ 6	Dorfkernzone DK	5
§ 7	Zentrumszone Z	6
§ 8	Wohnzonen W1, W2, W3 und W4	6
§ 9	Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3	6
§ 10	Arbeitszone A	6
§ 11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	7
§ 12	Spezialzone FiBL SL	7
§ 13	Spezialzone Feldhof SF	8
§ 14	Grünzone GR	8
§ 15	Uferschutzzone US	8
2.2	Landwirtschaftszonen	8
§ 16	Landwirtschaftszone	8
§ 17	Bauten in der Landwirtschaftszone	9
§ 18	Speziallandwirtschaftszone für Gemüsebau	9
2.3	Schutzzonen	9
§ 19	Naturschutzzone	9
§ 20	Naturschutzzone Wald	10
§ 21	Magerwiesenzone	10
2.4	Überlagerte Schutzzonen	11
§ 22	Umgebungsschutzzone	11
§ 23	Landschaftsschutzzone	11
2.5	Schutzobjekte	12
§ 24	Naturobjekte, Allgemeines	12
§ 25	Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen; Hochstamm- obstbestände; Einzelbäume, Waldränder	12
§ 26	Uferschutzstreifen im Kulturland	12
§ 27	Kulturobjekte mit Substanzschutz	13
§ 28	Gebäude mit Volumenschutz	13
§ 29	Archäologische Fundstellen	13

2.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	14
§ 30	Materialabbauzone	14
§ 31	Deponiezone	14
§ 32	Spezialzone Golf	14
3.	Definitionen und Bauvorschriften	15
§ 33	Ausnützungsziffer	15
§ 34	Grünflächenziffer	15
§ 35	Störungsgrad Betriebe	15
§ 36	Abstand gegenüber dem Kulturland	16
§ 37	Strassenabstand	16
§ 38	Materialseilbahn	16
§ 39	Mehrlängenzuschlag	16
§ 40	Reduktion Gebäude- bzw. Firsthöhe	16
§ 41	Arealüberbauungen	16
§ 42	Benennung öffentliche Einrichtungen	17
§ 43	Allgemeine Anforderungen	17
§ 44	Energiesparmassnahmen	17
§ 45	Ausrichtung von Wohnungen	17
§ 46	Raumgrössen, Fenster, Velos, Kinderwagen, Entsorgung	17
§ 47	Bezug von Wohn- und Arbeitsräumen	18
§ 48	Autoabstellplätze	18
§ 49	Dachbegrünung	18
§ 50	Spiel- und Aufenthaltsbereiche	18
4.	Schutzvorschriften	18
§ 51	Ortsbildgestaltung	18
§ 52	Aussenraumgestaltung	19
§ 53	Hochwasserschutz	19
§ 54	Einwirkungen	20
§ 55	Lärmschutz	20
§ 56	Lichtimmissionen	20
5.	Vollzug und Verfahren	21
§ 57	Zuständigkeit	21
§ 58	Gebührenreglement, Fachgutachten	21
§ 59	Reglemente und Vollzugsrichtlinien	21
6.	Schluss- und Übergangsbestimmung	21
§ 60	Aufhebung bisherigen Rechts	21
	Anhang	23
	Liste der kommunalen Kulturobjekte	23

1. Allgemeines

§ 1 (bisher §1 BO)

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

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

² Sie gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 (bisher § 2 BO)

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

§ 3 (Abs. 1: bisher § 27 BO, Abs. 2 bisher § 30 BO)

Kommunale Pläne

¹ Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Planverkleinerungen dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Weitere Pläne (Inventarpläne, kommunale Richtpläne und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und nicht grundeigentümerverbindlich.

§ 4 (bisher § 28 BO)

Gestaltungsplanungspflicht

¹ Die blau bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Der Gestaltungsplan im Gebiet Lammet bezweckt eine koordinierte, auf die neue Erschliessung abgestimmte Überbauung und Feinerschliessung, eine sorgfältige Ausbildung des Siedlungsrandes, die Sicherstellung der im Lärmschutzrecht des Bundes definierten Anforderungen an neue Bauzonen mittels konkreter Vorschriften betreffend Nutzung und Überbauung sowie bei Bedarf spezifische Bebauungs- und Nutzungsvorschriften für den Bereich des belasteten Standortes Hunds- ruggen.

³ Der Gestaltungsplan im Gebiet Bläie bezweckt eine bezüglich Lärmschutz einwandfreie Bebauung unter Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV sowie einen ortsbaulich guten Übergang zur angrenzenden Uferschutz- und Grünzone.

⁴ Der Gestaltungsplan im Gebiet Schulstrasse Ost bezweckt eine quaterverträgliche Dimensionierung und Verteilung der Baumassen.

⁵ Der Gestaltungsplan im Gebiet Ob em Dorf bezweckt eine koordinierte, auf die Eingangssituation zum engeren Ortskern sowie den Lärmschutz gegenüber der Hauptstrasse abgestimmte Bebauung.

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 5 (bisher § 34 sowie Masszahlen §§ 35 - 48 BO)

Massvorschriften

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Anzahl Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Maximale Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Ergänzende Zonenvorschriften
Dorfkernzone DK		--	2 ¹⁾	8.00 ¹⁾	4.00 ¹⁾	--	--	III	§ 6
Zentrumszone Z		0.15	3	9.50 _{1,2)}	6.00 ¹⁾	--	--	III	§ 7
Wohnzone W1		0.50/ 0.55 ³⁾	1/2 ⁴⁾	7.00	4.00	6.00/ 4.00 ³⁾	20.00	II ⁵⁾	§ 8
Wohnzone W2	0.50	0.50/ 0.55 ³⁾	2	7.00	4.00	6.00	25.00	II ⁵⁾	§ 8
Wohnzone W3	0.60	0.50/ 0.55 ³⁾	3	9.50	5.00	8.00	35.00	II ⁵⁾	§ 8
Wohnzone W4	0.70	0.50/ 0.55 ³⁾	4		6.00	9.00	35.00	II	§ 8
Wohn- und Arbeitszone WA2	0.50	0.40 ³⁾	2	7.00 ²⁾	5.00	6.00	30.00	III	§ 9
Wohn- und Arbeitszone WA3	0.70/ 0.60 ⁶⁾	0.40 ³⁾	3	9.50 ²⁾	5.00	8.00	35.00	III	§ 9
Arbeitszone A		0.15	--	⁸⁾	⁸⁾	--	--	III/IV ⁷⁾	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE		--	--	⁸⁾	⁸⁾	--	--	II/III ⁷⁾	§ 11
Spezialzone FiBL		--	--	10.00 ¹⁾		--	--	III	§ 12
Spezialzone Feldhof SF		--	--	⁸⁾	⁸⁾	--	--	III	§ 13
Grünzone GR								III	§ 14
Uferschutzzone US								--	§ 15

- 1) Richtwerte, siehe § 6 Abs. 5 bzw. § 12 Abs. 2
- 2) Wird das Erdgeschoss zu mehr als 50% gewerblich genutzt, darf die Gebäudehöhe bei Bedarf um 1.00 m erhöht werden.
- 3) Der tiefere Wert gilt für Grundstücke bis 1'000 m², der höhere für solche mit einer grösseren Fläche. In den Mischzonen WA2 und WA3 gelten bei reinen Wohnüberbauungen die Werte der entsprechenden Wohnzonen W2 bzw. W3.
- 4) Das erste Mass gilt für Bauten in der Ebene (< 10%), das zweite für Bauten am Hang (>10%).
- 5) In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für alle übrigen Flächen die Empfindlichkeitsstufe II.
- 6) Maximale AZ Wohnen
- 7) Gemäss Eintrag im Bauzonenplan
- 8) Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen. Vorbehalten bleibt § 10 Abs. 5 BNO.

§ 6 (bisher § 35 BO)

Dorfkernzone DK

- ¹ Die Dorfkernezone umfasst den historischen Ortskern der Gemeinde. Sie ist gekennzeichnet durch eine kompakte Bebauung mit einer noch in weiten Teilen intakten Dachlandschaft und in der Regel traufständig zur Strasse stehenden, weitgehend zusammengebauten Häusern. Prägende Elemente sind zudem die Strassen-, Platz- und Grünräume, die äussere Gestaltung der Bauten (inkl. Materialien und Farbgebung) sowie die gemischte Nutzung.
- ² Zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Publikumsorientierte Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sind auch dann zulässig, wenn sie ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen.
- ³ Die bestehende bauliche Struktur des Ortskerns ist in den Grundzügen zu erhalten und wo nötig sinnvoll zu ergänzen. Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Gebäuden und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ⁴ Die Gestaltung der zentralen Strassenräume ist von besonderer Bedeutung. Einfriedigungen und Lärmschutzeinrichtungen über 1.20 m Höhe sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Auf der Grundlage eines entsprechenden Gestaltungskonzepts oder -richtplans kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen betreffend der Stellung und Gestaltung von Bauten sowie der Aussenraumgestaltung und Bepflanzung machen.
- ⁵ Von den in § 5 festgelegten Richtwerten kann im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen abgewichen werden. Wird eine Abweichung beantragt, hat dies der Gesuchsteller nachvollziehbar zu begründen.
- ⁶ Innerhalb der Dorfkernezone sind keine permanenten Plakatstellen bzw. Fremdreklamen zulässig. Unter diesen Begriff fallen Reklamen, die für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen, Ideen und dergleichen werben, die mit dem Standort der Reklame in keinem örtlichen Zusammenhang stehen. Ausgenommen sind temporäre Reklamen für einzelne Veranstaltungen und Anlässe.
- ⁷ Für Neubauten sowie wesentliche Umbauten oder Umnutzungen innerhalb der Dorfkernezone wird empfohlen, vor dem Baugesuch ein Vorprojekt im Sinn einer Voranfrage einzureichen. Der Gemeinderat prüft dieses im Hinblick auf die in den Absätzen 3 und 4 formulierten Anforderungen. Er kann für die Beurteilung Fachleute beiziehen.

§ 7 (neu)

Zentrumszone Z

¹ Die Zentrumszone Z ist für die Entwicklung eines verdichteten Wohn- und Geschäftsbereichs nördlich des Dorfkerns bestimmt.

² Zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Publikumsorientierte Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sind auch dann zulässig, wenn sie ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen.

³ Von den in § 5 festgelegten Richtwerten kann im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen abgewichen werden. Wird eine Abweichung beantragt, hat dies der Gesuchsteller nachvollziehbar zu begründen.

§ 8 (bisher §§ 38, 39, 41, 43 BO)

*Wohnzonen W1,
W2, W3 und W4*

¹ Die Wohnzonen W1, W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Ebenfalls zulässig sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

² Die Wohnzone W1 umfasst landschaftlich empfindliche und exponierte Gebiete. Auf eine gute Einpassung in die landschaftliche, topografische und bauliche Umgebung ist deshalb besonders zu achten. Der Gemeinderat kann entsprechende, auf die spezifische Situation bezogene Auflagen erlassen. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig.

³ Mit Ausnahme von Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 5 Wohneinheiten ausgeschlossen.

⁴ In den Wohnzonen W3 und W4 ist der Neubau freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn die dafür beanspruchten Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

§ 9 (bisher §§ 40, 42 BO)

Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² In der Wohn- und Arbeitszone WA3 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

³ Die gelb bandierte Fläche der Zone WA2 ist ausschliesslich für Aussenanlagen wie Parkplätze und dgl. bestimmt. Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV sind keine Hochbauten zulässig.

§ 10 (bisher §§ 44, 45 BO)

Arbeitszone A

¹ Die Arbeitszone A ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Anlagen für Sport, Freizeit und dgl. mit einem grossen Freiflächenbedarf sind nicht zulässig.

² Mit Ausnahme nachstehender Gebiete sind Verkaufsgeschäfte über 500 m² nicht zulässig. In den beiden von der Kantonsstrasse erschlossenen nördlichen Arbeitszonen westlich und östlich der Hauptstrasse sowie in den von der Kantonsstrasse erschlossenen südlichen Arbeitszonen zwischen Industrie- und Hauptstrasse (Gebiet Schranke) sind insgesamt maximal 3'000 m² Verkaufsfläche zulässig.

³ Für die einzelnen Areale gelten die im Bauzonenplan eingetragenen Gebäudehöhen und Empfindlichkeitsstufen.

⁴ Wohnungen in Bereichen mit Empfindlichkeitsstufe IV sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet, solche in Bereichen mit Empfindlichkeitsstufe III ausserdem für Betriebsinhaber und -inhaberinnen. Voraussetzung dafür ist das Einhalten der bundesrechtlichen Lärmschutzvorgaben.

⁵ Innerhalb der Fläche zwischen dem Stieracker und der Nationalstrasse A3 sind Wohnungen ausgeschlossen. Lärmempfindliche Betriebsräume sind auf die lärmabgewandte Seite hin zu orientieren.

⁶ Der Gemeinderat kann ergänzende Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Begrünung erlassen.

⁷ Innerhalb der Teilzone Aa dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Eine zusammenhängende Fläche von 2'500 m² ist naturnah zu gestalten, von anderen Nutzungen freizuhalten und in dieser Zweckbestimmung dauernd zu sichern.

⁸ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Arbeitszonen beträgt bei Bauten bis 8.00 m Höhe 8.00 m. Bei höheren Gebäuden ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Der Abstandsbereich ist als Grünfläche zu gestalten.

§ 11 (bisher § 46 BO)

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

¹ Die Zone OE ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen sind mindestens deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 12 (neu, da FiBL bisher in Zone OE)

Spezialzone FiBL SL

¹ Die Spezialzone FiBL SL ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der landwirtschaftlichen Forschung, Beratung, Aus- und Weiterbildung dienen. Ebenfalls zulässig sind landwirtschaftliche Nutzungen sowie Dienstleistungen, die mit den obgenannten Tätigkeiten in direktem Zusammenhang stehen oder wesentliche Synergieeffekte mit diesen aufweisen. Wohnraum darf für betrieblich an den Standort gebundenes Personal sowie eine angemessene Anzahl Teilnehmerinnen und Teilnehmer von Aus- und Weiterbildungskursen erstellt werden.

² Bauten und Anlagen sind angesichts der exponierten Lage besonders sorgfältig in das landschaftliche Umfeld einzufügen. Als Richtwert gilt eine maximale Gebäudehöhe von 12 m.

³ Die Umgebungsgestaltung hat nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen. Versiegelte Flächen sind zu minimieren und der Gestaltung des Zonenrandes mit geeigneter, optisch wirksamer Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken.

⁴ Innerhalb der Hochwassergefahrenzone des Rümmebachs dürfen zusätzlich zu den Bestimmungen von § 53 keine Räume erstellt werden, die dem Aufenthalt von Personen dienen.

⁵ Im übrigen gelten die Bestimmungen von § 11 Abs. 2 BNO.

§ 13 (bisher § 46a BO)

Spezialzone Feldhof SF ¹ Die Spezialzone Feldhof SF ist für ein Wohn- und Beschäftigungsheim bestimmt.

² Im übrigen gelten die Bestimmungen von § 11 Abs. 2 BNO.

§ 14 (bisher § 48 BO)

Grünzone GR ¹ Die Grünzone dient der Freihaltung aus Gründen des Landschafts- und Grundwasserschutzes, der Ökologie sowie der Naherholung.

² Zulässig sind in der Grünzone Spazierwege, Erholungseinrichtungen wie Gartenbänke, kleine Spielplätze usw. sowie Kleinbauten, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Grünzone nötig sind. Alle übrigen Bauten sind nicht gestattet.

§ 15 (bisher § 47 BO, neu gemäss MBNO)

Uferschutzzone US ¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume und Böschungen einschliesslich der zugehörigen Bestockung und übrigen Vegetation.

² Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., Beweidung, Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

³ Unterhalt und Pflege sind Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Bachborde sind periodisch zu mähen, das Schnittgut ist zu entfernen.

2.2 Landwirtschaftszonen

§ 16 (bisher § 8 NO)

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und 16a Abs. 1, 1bis und 2 *RPG* bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17 (bisher § 23 NO)

*Bauten in der
Landwirtschaftszone*

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse bezüglich Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude ist eine Gebäudehöhe von 7.00 m erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und -längen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse sowie der feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Gegenüber angrenzenden privaten Grundstücken gilt für alle Bauten ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

§ 18 (bisher § 10a NO)

*Speziallandwirtschafts-
zone für Gemüsebau*

¹ Die Speziallandwirtschaftszone für Gemüsebau ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Pflanzenproduktion, für den ökologischen Ausgleich sowie in untergeordnetem Mass für Kleintierhaltung bestimmt.

² Betriebsnotwendige und leicht wieder entfernbare Bauten und Anlagen im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung wie Folientunnels, Regendächer, Beschattungsanlagen, kleine Tierställe, Gehege usw. sind zulässig. Terrainveränderungen sind verboten.

³ Innerhalb der Speziallandwirtschaftszone ist eine ökologische Ausgleichsfläche auszuscheiden und zu gestalten.

⁴ Die Bauvorschriften richten sich nach § 17 BNO.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2.3 Schutzzonen

§ 19 (bisher § 16 NO)

Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzonen aus:

- Ziegeleiweiher
- Roggemoos
- Hundsrugge

³ Bauten und Anlagen sowie dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Be- und Entwässerung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

⁴ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufen lassen von Hunden.

⁵ Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen zu den einzelnen Zonen regelt der Gemeinderat im Nutzungsreglement.

§ 20 (bisher § 17 NO)

Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² 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.

³ Für die einzelnen Naturschutzzonen im Wald gelten folgende spezifische Zielsetzungen :

- A) *Seckenberg*: Eichenreiches Laub-Altholz
- B) *Holenweg*: Eichen- und totholzreicher Altholzbestand sowie natürlicher Bachlauf
- C) *Leischberg*: Eichenreiche Altholzinsel
- D) *Sängelirain/Moos*: Totholzreicher Altholzbestand mit Tannen und hohem Eichenanteil
- E) *Ziegeleiweiher*: Laubmischwald, primär Erlen sowie Ahorn und Eschen. Erhalten Weiherbereich mit Schilfröhricht, keine Eingriffe in Erlenbruchwald.
- F) *Chornberghalde*: Eichenreiches Buchen-Altholz, auf trockenen Standorten lichter Bestand mit artenreicher Kraut- und Strauchschicht
- G) *Flue*: Baumartenreicher Bestand mit hohem Totholzanteil
- H) *Frickberg*: Lichter, artenreicher Laubmischwald mit hohem Totholzanteil

⁴ Im Bereich der bezeichneten Altholzinseln ist langfristig auf eine forstliche Nutzung zu verzichten. Dies wird wie folgt gesichert:

- a) Moos/Ritzleten: Durch langfristigen Vertrag mit der Ortsbürgergemeinde
- b) Frickberg-Höhe: Durch Regierungsratsbeschluss
- c) Frickberg//Graubühl: Durch langfristigen Vertrag mit der Ortsbürgergemeinde
- d) Grosser Berg/Chapf: Durch Regierungsratsbeschluss

§ 21 (bisher § 14 NO)

Magerwiesenzone

¹ Die Magerwiesenzone bezeichnet extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf magerem Untergrund.

² Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Be- und Entwässerung, Beweidung und Umbruch sowie Aufforstung sind untersagt. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Das Schnittgut ist abzuführen. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und dem Kanton bzw. der Gemeinde.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Magerwiesenzone dienen.

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22 (bisher § 37 BO)

Umgebungsschutzzone ¹ Die Umgebungsschutzzone dient dem Schutz des Umfeldes des Dorfkerns und des historischen Kirchenhügels.

² Bauten und Anlagen in der Umgebungsschutzzone sind so in ihr bauliches und topografisches Umfeld einzupassen, dass die Wirkung und Ablesbarkeit des historischen Dorfkerns und des Kirchenhügels nicht beeinträchtigt wird. Grundsätzlich kann gemäss BNO gebaut werden. Nötigenfalls verfügt der Gemeinderat jedoch ergänzende Auflagen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. Er kann für die Beurteilung Fachleute beiziehen.

§ 23 (bisher § 16 NO)

Landschaftsschutzzone ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen nach § 16 BNO. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz und Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Kulturlandplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

2.5 Schutzobjekte

§ 24 (bisher §§ 18/12 NO)

*Naturobjekte,
Allgemeines*

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt. Sie sind zu erhalten, angemessen zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten. Erweist sich ein Erhalt der Objekte als nicht möglich oder unzumutbar, kann der Gemeinderat ausnahmsweise eine vollständige oder partielle Beseitigung unter Ersatzaufgaben bewilligen. Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen regelt der Gemeinderat im Nutzungsreglement.

² Weitere wichtige, typische und erhaltenswerte Naturobjekte sowie Landschaftselemente, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sind im Naturschutzinventar (Karte 1:5000 und Begleitbericht) festgehalten. Dieses hat orientierenden Charakter und ist nicht grundeigentümerverschrieben. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.

³ Wo den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Bewirtschaftenden für Massnahmen an Naturobjekten im Interesse des Schutzzieles erhebliche Arbeitsaufwendungen oder Ertragseinbussen entstehen, werden diese abgegolten. Die Abgeltungen werden vertraglich geregelt.

§ 25 (bisher § 18 NO)

*Hecken, Feldgehölze,
Uferbestockungen*

¹ Die im Kulturlandplan und Bauzonenplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Entlang der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen ist ein Pufferstreifen von 3 m Breite extensiv zu bewirtschaften. Innerhalb dieses Bereichs sind die Düngung, das Verwenden von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, die Beweidung, der Umbruch sowie das Erstellen von Hochbauten nicht gestattet. Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen für diese geschützten Vegetationstypen auf dem Eisenbahnareal.

*Hochstamm-
obstbestände*

² Das Fricker Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen geprägt. Bestimmungen zum Erhalt des Bestandes und zur Förderung von Ergänzungen werden im Naturschutzreglement festgelegt.

Einzelbäume

³ Der Erhalt der im Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume ist ökologisch oder im Interesse des Siedlungs- und Landschaftsbildes wichtig. Die Bäume dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen.

§ 26 (§ 15 NO)

*Uferschutzstreifen im
Kulturland*

¹ Beidseits sämtlicher im Kulturlandplan aufgeführter Bäche wird ein Uferschutzstreifen von 3.00 m ab Gewässergrenze ausgeschieden. Dieser entspricht der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand resp. der Grenze der Gewässerparzelle bei ausgemerkten Gewässern.

² Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind verboten. Ausgenommen davon sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhalts- oder Sicherungsarbeiten. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme bewilligter Einleitungen oder notwendiger Erschliessungsanlagen innerhalb des Uferschutzstreifens untersagt, ebenso das Pflügen und Beweiden sowie die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.

§ 27 (bisher § 36 Abs. 2 BO)

*Kulturobjekte mit
Substanzschutz*

¹ Die im Bauzonenplan mit einem roten Quadrat bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine wesentliche bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

³ Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung vermitteln.

§ 28 (bisher § 36 Abs. 3 BO)

*Gebäude mit
Volumenschutz*

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind in ihrer kubischen Erscheinung für das Orts-, Strassen- oder Quartierbild von besonderer Bedeutung. Zusätzlich zu den in § 27 aufgeführten Massnahmen ist ein Abbruch zulässig, wenn das Erstellen eines Ersatzbaus an gleicher Stelle gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

² Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder bessere Lösung resultiert. Für den Ersatzbau und dessen Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen erlassen.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG eine Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, setzt ein Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

§ 29 (neu)

*Archäologische
Fundstellen*

Die archäologischen Fundstellen bezeichnen Bereiche im Umfeld bis heute bekannter archäologischer Funde. Sie werden im Bauzonen- resp. Kulturlandplan festgehalten. Geplante Grabarbeiten innerhalb dieser Gebiete sind rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.

2.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 30 (bisher § 9 NO)

Materialabbauzone

- ¹ Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Ton und Mergelkies.
- ² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.
- ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Das Abbaugebiet "Cheeslete" ist nach dessen Herrichtung gemäss Abs. 5 im ordentlichen Nutzungsplanungsverfahren einer der Nachnutzung entsprechenden Zone zuzuweisen.
- ⁴ Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus sind nach den Vorschriften von Art. 24 RPG zulässig.
- ⁵ Das Abbaugebiet "Cheeslete" ist nach erfolgtem Abbau für den Naturschutz und die Naherholung herzurichten.
- ⁶ Die übrigen Abbaugebiete sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren. Mindestens 10% sind für den Naturschutz zu gestalten.
- ⁷ Im Rahmen des Abbau- und Rekultivierungsplans ist den Belangen der Amphibien Beachtung zu schenken. Insbesondere ist für die Sicherung und dauernde Erhaltung der Laichgewässer zu sorgen.
- ⁸ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 31 (bisher § 10 NO)

Deponiezone

- ¹ Die Deponiezone umfasst das speziell zur Ablagerung von Abfällen bestimmte Gebiet auf dem Seckenberg.
- ² Es dürfen nur die nach den kantonalen Vorschriften zugelassenen Abfälle abgelagert werden.
- ³ Nach erfolgter Auffüllung ist das Gebiet wieder der ursprünglichen Nutzung zuzuführen.

§ 32 (bisher § 12 NO, spätere Ergänzung)

Spezialzone Golf

- ¹ Die Spezialzone Golf dient der Nutzung und dem Betrieb einer Golfplatzanlage unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes.
- ² Die Spezialzone Golf enthält einen Bereich für Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung des Hofgutes Suug. Dieser Bereich ist im Kulturplan symbolisch mit einer Kreissignatur aus der Landschaftsschutzzone ausgenommen.
- ³ Der Bereich für Golfanlagen liegt in der Landschaftsschutzzone. In ihm sind die für die Ausgestaltung notwendigen Terrainveränderungen sowie technisch notwendige Einrichtungen zugelassen. Der von der Landschaftsschutzzone überlagerte Bereich ist von Hochbauten und neuen Strassen freizuhalten.

⁴ Die Anlage darf vorhandene naturnahe Flächen nicht beeinträchtigen. Innerhalb des Bereichs für Golfanlagen sind mindestens 20% als naturnahe Fläche auszuscheiden, zu gestalten und zu unterhalten. Dabei ist darauf zu achten, dass sie als wertvolle Lebensräume dienen und geeignet sind, die Vernetzung des gesamten Gebiets zu verbessern.

⁵ Falls der Golfplatz nicht mehr genutzt wird, muss die Spezialzone Golf auf Kosten der Betreiberin wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die Spezialzone Golf ist dann wieder in die Landwirtschaftszone überzuführen. Die Betreiberin eröffnet zur Sicherstellung der dafür notwendigen Arbeiten einen zweckgebundenen Fonds.

⁶ Zur Sicherstellung der Landesversorgung in Zeiten gestörter Nahrungsmittelzufuhr kann der Gemeinderat die Schliessung der Anlage verlangen und die landwirtschaftliche Nutzung der rückführbaren Flächen anordnen.

⁷ Die Spezialzone Golf unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.

3. Definitionen und Bauvorschriften

§ 33 (neu)

Ausnutzungsziffer

¹ Räume in Dach- und Attikageschossen werden bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet.

² In der Wohnzone W2 darf die Ausnutzungsziffer im Rahmen von Gestaltungsplänen um maximal 25% angehoben werden.

³ Ein Kumulieren der Ausnutzungsbefreiung gemäss Abs. 1 und der im Rahmen eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung möglichen Ausnutzungszuschläge ist nur möglich, wenn im für diese Verfahren geforderten Fachgutachten eine einwandfreie Einordnung ins ortsbauliche und landschaftliche Umfeld nachgewiesen wird.

§ 34 (neu)

Grünflächenziffer

¹ Anrechenbare Grünflächen sind so anzulegen, dass sie die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild fördern.

² Naturnah gestaltete Wasserflächen zählen zur anrechenbaren Grünfläche. Hochstämmige Bäume sind als Äquivalent zu 30 m² Grünfläche anrechenbar.

§ 35 (MBNO, bisher nicht in BO)

*Störungsgrad
Betriebe*

¹ Als nicht störend 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.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

³ Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 36 (MBNO, neu)

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist der zonengemässe Grenzabstand auch dann einzuhalten, wenn die Zonengrenze nicht mit einer Parzellengrenze zusammenfällt.

² Dieser Grenzabstand kann durch privatrechtliche Vereinbarung weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 37 (Neu)

Strassenabstand ¹ Der Abstand von Parkfeldern gegenüber Gemeindestrassen darf bis auf 50 cm verringert werden, sofern keine öffentlichen Interessen, namentlich Aspekte der Verkehrssicherheit oder spätere Strassenausbaupläne, entgegenstehen.

² Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von maximal 2:3 müssen gegenüber Gemeindestrassen keinen Abstand aufweisen, steilere Böschungen sowie Stützmauern bis 1.80 m Höhe einen solchen von 60 cm. Für höhere Stützmauern gelten die Abstände gemäss § 111 BauG.

§ 38 (bisher § 63 BO)

Materialeilbahn Im Bereich der Materialeilbahn sind die besonderen Vorschriften des Bundes zu beachten.

§ 39 (bisher indirekt in § 55 BO enthalten)

Mehrlängen-Zuschlag Beträgt die Gebäudelänge in Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen bei Bauten mit drei und mehr Geschossen mehr als 20.00 m, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m. Für die Kernzone gilt kein Mehrlängenzuschlag.

§ 40 (neu)

Reduktion Gebäude- bzw. Firsthöhe Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben, reduziert sich die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe auf dieser Seite um die Höhe der Abgrabung.

§ 41 (bisher § 50 BO → § 21 ABauV)

Arealüberbauungen ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen Z, W1, W2, W3, W4, WA2 und WA3 zulässig. Sie erfordern in den Zonen W1 und W2 eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'000 m², in den übrigen Zonen eine solche von 3'000 m².

² In der Zone W1 sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal ein Geschoss überschritten werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ist der zonengemässe Abstand um das halbe Mass der Mehrhöhe zu vergrössern, wenn die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise überschritten wird. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen und der maximalen Gebäudelänge sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind.

§ 42 (MBNO, neu)

Benennung, öffentliche Einrichtungen

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung sind Sache des Gemeinderates.

² Öffentliche Brunnen, Hydranten, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltstellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 43 (bisher §§ 70, 72, 74 und 76 BO)

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Hangsicherung und Hangwasserableitung, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunde als Richtlinie.

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

§ 44 (MBNO, neu)

Energiesparmassnahmen

Aussenwände und Dächer dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäude- und Firsthöhen und die maximale Ausnutzungsziffer nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

§ 45 (MBNO, bisher z.T. § 75 BO)

Ausrichtung von Wohnungen

Die Ausrichtung von Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 46 (bisher §§ 68, 69 und 75 BO)

Raumgrössen

¹ Für Wohn-, Schlaf- und privat genutzte Arbeitsräume in Neubauten gilt eine Minimalhöhe von 2.30 m. In Räumen unter Schrägdächern ist diese Höhe über einer Bodenflächen von mindestens 5 m² einzuhalten.

Fenster ² Für die in Absatz 1 genannten Räume ist eine Fensterfläche von min. 1/10, bei Dachflächenfenstern 1/15 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von mehr als 1.50 m, wenigstens aber 0.80 m² erforderlich. Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können die Fenster einzelner Räume in einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda führen, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.

Velos, Kinderwagen, Entsorgung ³ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen sowie gemeinsame Entsorgungseinrichtungen vorzusehen.

§ 47 (bisher § 73 BO)

Bezug von Wohn- und Arbeitsräumen Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen ungenügend oder die Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz nicht erfüllt sind.

§ 48 (bisher nur bei Arealüberbauungen, § 50 BO)

Autoabstellplätze Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohnungen sind mindestens 2/3 der für die Bewohnerinnen und Bewohner erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzulegen oder in das Gebäude zu integrieren.

§ 49 (neu)

Dachbegrünung Mit Ausnahme begehbare Terrassenflächen sind Flachdächer auf Hauptgebäuden zu begrünen.

§ 50 (MBNO, bisher § 83 BO)

Spiel- und Aufenthaltsbereiche Die Grösse gemeinschaftlich benützbarer Spiel- und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind zweckmässig und den Spielbedürfnissen der Kinder unterschiedlicher Altersstufen entsprechend anzulegen.

4. Schutzvorschriften

§ 51 (z.T. MBNO, bisher § 77 BO)

Ortsbildgestaltung ¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat beurteilt Gesuche nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung der Bauten
- b) Grösse, Form und Gliederung der Baukörper
- c) Dach- und Fassadengestaltung
- d) Materialwahl, Farbe
- e) Terrain- und Umgebungsgestaltung

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farb- und Materialmuster, Modelle, Bepflanzungsplan usw.) verlangen.
- b) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
- c) In empfindlicher Umgebung oder bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen.

³ Am Siedlungsrand sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

§ 52 (bisher z.T. §§ 77, 83, 90, 91 und 92 BO; z.T. MBNO)

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Versiegelte Flächen, Stütz- und Sichtschutzmauern sind auf das Notwendige zu beschränken.

² Ohne spezielle Sicherungsmassnahmen sind Böschungen mit einer Neigung von maximal 2:3 zulässig. Stützmauern und Böschungen sind in der Regel zu begrünen.

⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und sind einschliesslich der Bepflanzung unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

⁵ Bei der Planung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Anlageteile (Zugänge, Wege, Plätze, Einstellhallen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benützerinnen und Benützer Rechnung zu tragen. Zu achten ist insbesondere auf eine gute Übersichtlichkeit und nächtliche Beleuchtung.

§ 53 (neu)

Hochwasserschutz

¹ Die Hochwassergefahrenezone ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schäden durch Hochwasser.

² In der Hochwassergefahrenezone ist der Gefährdung angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks und dgl. sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nur zulässig, wenn ein fachlich einwandfreier Nachweis für die Hochwassersicherheit erbracht werden kann.

³ Wer in der Hochwassergefahrenezone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

⁴ Ausserhalb der Gefahrenzone kann der Gemeinderat in den übrigen Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Bauverwaltung eingesehen werden können.

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen kann sie Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 54 (bisher § 51 BO)

Einwirkungen

¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden.

² Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

§ 55 (neu, MBNO, leicht abgewandelt)

Lärmschutz

Soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, kann der Gemeinderat die Anforderungen an die Stellung und Gestaltung der Bauten, die Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw. im Sinne der Vorsorge erhöhen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 56 (neu)

Lichtemissionen

Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Himmelwärts gerichtete Lichtemissionen und störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind zu vermeiden. Der Betrieb von Skybeamern ist verboten.

5. Vollzug und Verfahren

§ 57 (bisher § 98 BO)

Zuständigkeit

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

² Den Entscheid über einfache Baugesuche ohne wesentliche Auswirkungen auf Nachbarschaft, Raum und Umwelt kann der Gemeinderat an die Bauverwaltung delegieren. Werden Einsprachen erhoben, entscheidet der Gemeinderat.

§ 58 (bisher §§ 17 und 18 BO)

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren sowie die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) werden in einem separaten Reglement geregelt.

Fachgutachten

² Der Gemeinderat kann nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich und architektonisch problematischen Lösungen im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen gemäss § 51 und 52 BNO sowie in juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch heiklen Fällen eingeholt werden.

§ 59 (neu, MBNO)

Reglemente und Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann ergänzende Reglemente und Richtlinien zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

6. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 60

Aufhebung bisheriger Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden inklusive aller Teiländerungen aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 26. November 2006
- b) der Nutzungsplan Kulturland vom 26. November 2006
- c) die Bauordnung vom 26. November 1993
- d) die Nutzungsordnung Kulturland vom 26. November 2006
- e) Folgende Überbauungs- und Erschliessungspläne:
 - Kommunalen Überbauungsplan, Teilüberbauung Ebnet/Rain; genehmigt am 28. September 1977
 - Teilüberbauung Ebnet/Rain, Änderung Süd-West 1996; genehmigt am 13. August 1997
 - Erschliessungsplan Gruben, Änderung 1995; genehmigt am 6. März 1996

- Kommunalen Überbauungsplan Gäsacker-Schranken; genehmigt am 10. Mai 1983
- Erschliessungsplan Frickberg, Abänderung Nordteil 1994; genehmigt am 5. Juli 1995
- Erschliessungsplan Frickberg, Teiländerung Zeindlematt; genehmigt am 13. August 1997
- Kommunalen Teilüberbauungsplan Frickberg; genehmigt am 7. Juni 1977
- Kommunalen Überbauungsplan Frickberg, Abänderung Südteil 1983; genehmigt am 26. März 1985
- Kommunalen Überbauungsplan Frickberg, Abänderung Nordteil 1983; genehmigt am 26. März 1985

Anhang 1

Kulturobjekte unter kantonalem Denkmalschutz

(zur Orientierung)

Nr.	Objekt	Adresse
1	Kath. Pfarrkirche Peter und Paul, 1716/18	Rampart
2	Friedhofkapelle, ehem. Beinhaus, 16. Jh.	Rampart
3	Ehem. Schaffnerei der Kommende Beuggen (Kornhaus), um 1720	Hauptstrasse 31
4	Altes Schulhaus (Haus Erb), 1812	Rampart 5
5	Kath. Pfarrhaus, 18. Jh, Kernbau 16. Jh.	Rampart 1
6	Kaplanei, 18. Jh. (?)	Rampart 1

Kommunale Kulturobjekte mit Substanzschutz gemäss § 25 BNO

Nr.	Objekt	Adresse
901	Altes Gemeindehaus, 1835	Widenplatz 3
902	Ehem. Bauernhaus, 1856	Hauptstrasse 100
903	Villa mit Gartenhaus und Parkanlage, 1920	Hauptstrasse 109
905	Ehem. Bauernhaus, 1844?	Hauptstrasse 95
906	Scheune zum "Adler", um 1720	Hauptstrasse 84
907	Hotel "Adler", um 1660?/19.Jh.	Hauptstrasse 82
908	Doppelwohn- und Geschäftshaus, um 1900	Hauptstrasse 66
910	Villa, 1899	Hauptstrasse 46
911	Ehem. Bauernhaus, um 1800?	Hauptstrasse 49
912	Ehem. Bauernhaus, 1. Drittel 19. Jh.	Hauptstrasse 36
913	Ehem. Bauernhaus, um 1850	Hauptstrasse 34
914	Ehem. Bauernhaus, um 1850	Schulstrasse 7
915	Ehem. Bauernhaus, um 1850/1860	Geissgasse 21
916	Haus "Müllerhof", 1836	Schulstrasse 11
917	Wohnhaus mit angebauter Scheune, 17./18. Jh.	Geissgasse 10/8
918	Wohnhaus mit angebauter Scheune, 18./19. Jh.	Geissgasse 3
920	Ehem. Bauernhaus, um 1840/1850	Kirchmattweg 2
921	Ehem. Bauernhaus, 1818	Kirchmattweg 1
923	Wohnhaus mit angebauter Scheune, 1882	Bahnhofstrasse 12
924	Gasthaus "Zum Rebstock", Mitte 17. Jh.?	Hauptstrasse 56
925	Ziegelei-Kantine, 1904/1929	Ziegeleistrasse
928	Aufnahmegebäude Bahnhof, 1914	Dammstrasse 2

932	Villa "Erika" inkl. Parkanlage, Anfang 20. Jh.	Hauptstrasse 18
929A	Brunnen, 1864	Hauptstrasse 95
929B	Brunnen, 1864	Hauptstrasse 76
929C	Brunnen, 1852	Hauptstrasse 56
929E	Brunnen	Hauptstrasse 30
929F	Brunnen, frühes 20. Jh.	Mühlegasse 11
929G	Brunnen, frühes 20. Jh	Geissgasse 17
929H	Brunnen	Kirchmattweg 10
929I	Brunnen, 1848	Schulstrasse 11
929K	Brunnen	Kirchmattweg 1
930A	Wegkreuz, 1985	Hauptstrasse/Gänsacker
930B	Wegkreuz, 1929	Hauptstrasse 18/Grubenstr.
930C	Wegkreuz, 1928	Bahnhofstrasse 12
931	Régence-Türblatt an Bauernhaus Nr. 115, um 1750?	Kirchmattweg 10