



**NUTZUNGSPLANUNG
DER GEMEINDE HALLAU**

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

vom 18. September 1992

- (1. Revision vom 24. Mai 2002)
- (2. Revision vom 29. April 2003)
- (3. Revision vom 26. November 2010)
- (4. Revision vom 8. September 2015)
- (5. Revision vom 27. November 2020)

Inhaltsverzeichnis

<u>A. Gegenstand</u>	Art. 1
<u>B. Bewilligungspflicht</u>	Art. 2
<u>C. Begriffsumschreibungen und verschiedene Bestimmungen</u>	
C1. Begriffsumschreibungen	
1. An- und Nebenbauten	Art. 3
2. Baumassenziffer	Art. 4
3. Geschosse	
a) Vollgeschosse	Art. 5
b) Dachgeschosse	Art. 6
c) Untergeschosse	Art. 7
4. Gebäudemasse	
a) Bauhöhe	Art. 8
b) Gebäudelänge und -breite	Art. 9
5. Abstände	
a) Grenzabstand	Art. 10
b) Gebäudeabstand	Art. 11
¹⁾ c) Abstand zum Rebgebiet	Art. 11a
C2. Verschiedene Bestimmungen	
1. Baureife und Erschliessung	Art. 12
2. Schutz des Dorf- und Landschaftsbildes	
a) Allgemeines	Art. 13
b) Schriftzüge, Reklameanlagen	Art. 14
c) Antennen	Art. 15
3. Natur- und Landschaftsschutz	Art. 16
4. Immissionen	Art. 17
5. Kinderspielplätze	Art. 18
6. Hindernis freies Bauen	Art. 19
7. Private Parkierungen	Art. 20
8. Erleichterung für Landwirtschaft und Gewerbe	Art. 21
<u>D. Nutzungsplanung</u>	
D1. Zoneneinteilung	
1. Zonenplan	Art. 22
D2. Überbauungsordnung	
1. Teilzonenplan	Art. 23
2. Quartierplan	Art. 24
3. Verfahren, Information und Mitwirkung	Art. 25
<u>E. Nutzungsvorschriften der einzelnen Zonen</u>	
E1. Bauzonen	
1. Übersicht	Art. 26
2. Kernzone	
a) Zweck	Art. 27
b) Ortsbildschutzperimeter	Art. 28

c)	Nutzungsart	Art. 29
d)	Nutzungskonzentration	Art. 30
e)	Umbauten und Zweckänderungen	Art. 31
f)	Neue Hauptbauten	Art. 32
g)	Dachvorschriften	Art. 33
h)	Dachaufbauten, Dachflächenfenster	Art. 34
i)	Fassaden	Art. 35
k)	Fenster, Türen, Tore, Balkone	Art. 36
l)	Abbruch	Art. 37
3.	Dorfzone	
a)	Zweck	Art. 38
b)	Nutzungsart	Art. 39
c)	Dachvorschriften	Art. 40
d)	Dachaufbauten, Dachflächenfenster	Art. 41
e)	Fassaden	Art. 42
f)	Fenster, Türen, Tore, Balkone	Art. 43
4) 3a.	Dorfzone Bahnhofstrasse Ost mit Quartierplanpflicht	Art. 43a
4) 3b.	Sonderbauzone 1, Bettenstrasse – Onderi Gass	Art. 43b
4) 3c.	Sonderbauzone 2, Bahnhofstrasse – Untergassweg	Art. 43c
4.	Wohnzone W2	Art. 44
5.	Wohnzone in empfindlichem Gebiet WE	Art. 45
6.	Gewerbezone	
a)	Zweck und Nutzungsart	Art. 46
b)	Gärtnerbezirke	Art. 47
7.	Industriezone	Art. 48
8.	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 49
 E2. Landwirtschaftszonen		
1.	Landwirtschaftszone	Art. 50
2.	Bauernhofzone	Art. 51
 E3. Schutzzonen		
1.	Naturschutzzone	Art. 52
2.	Landschaftsschutzzone	Art. 53
3.	Grund- und Quellwasserschutzzone	Art. 54
 E3a. Naturgefahrenzonen ^{3), 5)}		
1.	Naturgefahrenzone	Art. 55
2.	Naturgefahrenzone rot erhebliche Gefährdung	Art. 55a
3.	Naturgefahrenzone blau mittlere Gefährdung	Art. 55b
4.	Naturgefahrenzone gelb Restgefährdung	Art. 55c
5.	Ausserhalb der Bauzone	Art. 55d
6.	Bestandesschutz	Art. 55e
 E4. Weitere Zonen und Gebiete		
1.	Zone für Erholungseinrichtungen	Art. 56
2.	Rebgebiet	Art. 57
3.	Materialabbau- und Deponiezone	Art. 58
4.	Gewässer ⁵⁾	Art. 59
5.	Verkehrsflächen	Art. 60
6.	Archäologische Schutzgebiete	Art. 61
 <u>F. Vollzug</u>		
F1. Kommissionen und Fachberatung		Art. 62
F2. Baukontrollen		Art. 63
F3. Gemeindebeiträge		Art. 64
F4. Gebühren		Art. 65
<u>G. Inkrafttreten</u>		Art. 66
<u>H. Anhang</u>		

A. Gegenstand

Art. 1

- 1 Die Nutzung des Grundeigentums auf dem ganzen Gemeindegebiet richtet sich nebst den Vorschriften des Bundes und des Kantons nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung.
- 2 Die Bau- und Nutzungsordnung umfasst den Zonenplan, den Teilzonenplan, die Quartier- und Baulinienpläne sowie die nachfolgenden Bau- und Nutzungsvorschriften.

B. Bewilligungspflicht

Art. 2

- 1 Für folgende Vorhaben muss vorgängig eine Bewilligung eingeholt werden:
 - a) Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen,
 - b) Bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen,
 - c) Zweckänderungen,
 - d) Abbruch von Gebäuden und einzelner Gebäudeteile,
 - e) Mauern und Hangsicherungsanlagen mit einer Höhe von mehr als 0,5 m über gewachsenem Terrain,
 - 1) f) Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m über oder unter dem gewachsenen Terrain, oder einer Fläche die mehr als 200 m² umfasst, oder wenn mehr als 100 m³ Erdmaterial verschoben werden.
 - g) Reklameanlagen und -tafeln von mehr als 0,25 m² und Leuchtreklamen,
 - h) Parabolspiegel mit einem Durchmesser von mehr als 0,5 m sowie Hochantennen und der Ersatz bestehender Anlagen,
 - i) Befestigte Freiflächen, wie Autoabstellplätze usw.,
 - k) Lager, Ausstellungs- und Ablagerungsplätze,
 - l) Bei Gebäuden in der Kernzone: Farbgebung und Materialwahl sowie deren Änderung,
 - 1) m) Parzellierungen und Grenzverlegungen.
- 1) 2 Über Fragen, die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben grundlegend sind, können beim Gemeinderat Vorentscheide eingeholt werden.

C. Begriffsumschreibungen und verschiedene Bestimmungen

C1. Begriffsumschreibungen

Art. 3

1. An- und Nebenbauten
 - 1) 1 Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, deren Grundfläche gesamthaft nicht mehr als 50 m² betragen darf.
 - 1) 2 Wird die Grundfläche von 50 m² überschritten, oder die Baute zu Wohn- oder Gewerbezwecken genutzt, sind die Abstandsvorschriften für Hauptbauten einzuhalten.
 - 3 Das Dach kann als Zinne oder Terrasse ausgebaut und genutzt werden.

Art. 4

2. Baumassenziffer

- 1 Die Baumassenziffer ist das Verhältnis zwischen dem Bauvolumen, welches das gewachsene Terrain überragt, und der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die baulich nicht ausgenützte Parzellenfläche.

Art. 5

3. Geschosse a) Vollgeschosse

- 1 Die durchschnittliche Höhe der Vollgeschosse darf 3 m nicht überschreiten.
- 2 Bei gewerblicher Nutzung können die betrieblich notwendigen Abweichungen bewilligt werden.

Art. 6

b) Dachgeschosse

- 1 Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder überwiegend im Dachraum liegen und an der höchsten Stelle eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen.

Art. 7

c) Untergeschosse

- 1 Untergeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die das gewachsene Terrain nicht um mehr als 80 cm überragen. In der Zone WE darf bei Bauten in Hanglage das Untergeschoss talseitig das gewachsene Terrain um mehr als 80 cm überragen, sofern die Gebäudehöhe von 6 m nicht überschritten wird.
- 2 Nicht berücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 6 m.

Art. 8

4. Gebäudemasse a) Bauhöhe

- 1 Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäude-Aussenseite bis zur Schnittlinie zwischen der Fassade und der Oberkante der Dachfläche gemessen.
- 2 Die Firsthöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäudeaussenseite bis zur Oberkante des Firstes gemessen.
- 3 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten werden die Bauhöhen jedes Gebäudeteils für sich gemessen.

Art. 9

b) Gebäudelänge und -breite

- 1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Anbauten werden bei der Gebäudebreite und -länge nur zur Hälfte mitberechnet. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemessen sich die Gebäudebreite und -länge nach der rechtwinkligen Projektion auf eine Gerade in der Hauptrichtung der Fassade.
- 2 Die Gebäudebreite und -länge für gestaffelte Bauweise (Art. 26) kann in Anspruch genommen werden, wenn die Längsfassaden jeweils mindestens um 1 m zurückversetzt sind.

Art. 10

5. Abstände

a) Grenzabstand

- 1) 1 Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen die Abstände gemäss Art. 30 des kantonalen Baugesetzes einzuhalten. Insbesondere 5,0 m Abstand vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise.
- 2 Unter Privatgrundstücken gelten die Grenzabstände gemäss Art. 26, gemessen ab der Fassadenflucht.
- 3 Bei Neubauten ist auf der am stärksten nach Süden oder nach Westen ausgerichteten Fassade der grosse und auf den übrigen Gebäudeseiten der kleine Grenzabstand einzuhalten. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand massgebend ist.
- 1) 4 An- und Nebenbauten haben mit ihrem äussersten Gebäudeteil einen Grenzabstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.
- 1) 5 In der Kernzone A kann der Grenzabstand mit Einwilligung des Gemeinderates bis auf Null Meter reduziert werden, wenn dies aus Gründen des Ortsbildschutzes oder zur Erhaltung der Bausubstanz notwendig erscheint.
- 1) 6 Bei Hauptbauten sind folgende Unterschreitungen des Grenzabstandes vorbehältlich einschränkender Zonenvorschriften und der baugesetzlichen Mindestabstände zulässig:
 - Dachgesimse bis zu einer Ausladung von 1 m;
 - Balkone und Lauben bis zu einer Ausladung von 1,5 m;
 - Erker und andere Gebäudevorsprünge mit einer Länge von maximal 1/5 der Fassadenlänge bis zu einer Ausladung von 1,5 m.

Art. 11

b) Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der benachbarten Grenzabstände.
- 2 Auf dem gleichen Grundstück gilt für Hauptbauten ein Gebäudeabstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe, ohne Berücksichtigung grosser Grenzabstände; für An- und Nebenbauten unter sich und gegenüber Hauptbauten gilt ein Gebäudeabstand von 3,00 m. Unterirdische Bauten auf dem gleichen Grundstück haben keinen Gebäudeabstand einzuhalten.
- 3 Die Vorschriften über den Gebäudeabstand gelten nicht in der Kernzone A. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Umbauten und Zweckänderungen bestehender Bauten nach den Vorschriften über altrechtliche Bauten und Anlagen gemäss kantonalem Baugesetz.
- 1) 4 ersatzlos gestrichen.

1) Art. 11a

c) Abstand zum
Rebgebiet

- 1 Haupt- und An-/Nebenbauten haben gegenüber dem Rebgebiet folgende Grenzabstände einzuhalten:
 - a) Hauptbauten, unabhängig von Grösse und Lage 15,0 m
 - b) An-/Nebenbauten mit mehr als 7,0 m geschlossener Wandlänge parallel zum Rebgebiet 15,0 m
 - c) An-/Nebenbauten mit weniger als 7,0 m geschlossener Wandlänge parallel zum Rebgebiet 12,0 m
 - d) An-/Nebenbauten ohne geschlossene Wände 10,0 m
- 2 Ausschliesslich für die im Anhang dargestellten Grundstücksgrenzen in der Bauzone gelten für Haupt- und An-/Nebenbauten folgende reduzierten Grenzabstände:
 - a) Hauptbauten, unabhängig von Grösse und Lage 12,0 m
 - b) An-/Nebenbauten allgemein 10,0 m

C2. Verschiedene Bestimmungen

Art. 12

1. Baureife und
Erschliessung

- 1) 1 Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn:
 - a) das Grundstück sich nach Lage, Form und Grösse für die geplante Überbauung eignet und die erforderlichen Planungen im Sinne von Art. 6 des kantonalen Baugesetzes bestehen.
 - b) eine hinreichende, rechtlich gesicherte Zufahrt, eine ausreichende Versorgung mit Energie, Trink- und Löschwasser sowie eine einwandfreie Abwasser- und Abfallbeseitigung gewährleistet ist.

1) Art. 13

2. Schutz des Dorf- und
Landschaftsbildes
a) Allgemeines

- 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 und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2 Besondere Sorgfalt ist geboten im Bereich empfindlicher Orts- und Strassenbilder, Landschaften, Flussufer und Erholungsgebieten. Kulturell wertvolle Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten.
- 3 Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere sichtbaren Anlagenteile zur Nutzung erneuerbarer Energien sind möglichst unauffällig in das Ortsbild einzuordnen. Auf Hauptdächern in der Kernzone A ist ganz besondere Sorgfalt geboten.

Art. 14

b) Schriftzüge,
Reklameanlagen

- 1) 1 Eigenreklamen haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Ortsbild anzupassen.
- 1) 2 Der Gemeinderat kann Reklamen ganz verbieten, wenn sie sich im Ortsbild störend auswirken.
- 1) 3 ersatzlos gestrichen.

Art. 15

c) Antennenanlagen

- 1) 1 Antennenanlagen und Parabolspiegel sind möglichst unauffällig in das Ortsbild einzuordnen.
- 1) 2 ersatzlos gestrichen.

Art. 16

3. Natur- und Landschaftsschutz

- 1 Die Landschaft ist in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart zu erhalten. Das Naturschutzinventar enthält Massnahmen zur Förderung, Pflege und Erhaltung schutzwürdiger Flächen und Objekte.
- 2 Gewässer und deren Ufer, Hecken, Feld- und Bachgehölze sowie Strauchgruppen und markante Einzelbäume sind geschützt, wenn sie im Naturschutzinventar eingetragen sind.
- 2) 3 Sämtliche Eingriffe bei im Naturschutzinventar eingetragenen Flächen und Objekten sind bewilligungspflichtig. Davon ausgenommen sind Bewirtschaftung und periodische Pflegemassnahmen, die im Sinne der objektspezifisch festgelegten Ziele ausgeführt werden.
- 1) 4 ersatzlos gestrichen.

Art. 17

4. Immissionen

- 1 Die Begrenzung der Beeinträchtigung der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit durch schädliche oder lästige Einwirkungen richtet sich nach den Zonenvorschriften und den Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen.
- 2 Für die einzelnen Zonen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (LSV):
 - Kernzonen III (mässig störend)
 - Dorfzone II (nicht störend)
 - Wohnzonen W2 und WE II (nicht störend)
 - Gewerbezone III (mässig störend)
 - Industriezone IV (stark störend)
 - Zone für öffentl. Bauten und Anlagen II (nicht störend)
 - Landwirtschaftszonen III (mässig störend)

Art. 18

5. Kinderspielplätze

- 1) 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern und Gruppensiedlungen sind Kinderspielplätze in ausreichender Grösse anzulegen. Sie sind im Sinne von Art. 37 des kantonalen Baugesetzes verkehrsgeschützt und angemessen besonnt zu gestalten.

Art. 19

6. Hindernisfreies Bauen

- 1 Die öffentlichen Bauten und Anlagen sowie die privaten mit grossem Besucherkreis sind derart zu gestalten, dass sie auch von Behinderten und gebrechlichen Personen benützt werden können.
- 2 Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen kann der Gemeinderat vorschreiben, dass der Zugang und einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie sich für Behinderte und gebrechliche Personen eignen.

Art. 20

7. Private Parkierungen

- 1) 1 Bei Neu- und Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten sind Einstellräume und Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd zu erhalten. Dies gilt für alle Zonen mit Ausnahme der Kernzone A.
- 1) 2 Für die Berechnung der Autoein- und -Abstellplätze gelten folgende Richtlinien:
 - a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind pro Haus 2 Plätze zu erstellen. Die Hälfte der erforderlichen Plätze müssen in ober- oder unterirdischen Garagen oder Unterständen untergebracht sein. Bei Überbauungen ist zusätzlich pro zwei Einfamilienhäuser ein Besucherparkplatz zu erstellen.
 - b) Wohnbauten ab drei Wohnungen
 - pro Wohnung mit 1-4 Zimmern 1 Platz
 - pro Wohnung mit 5 und mehr Zimmern 2 PlätzePro zwei Wohnungen ist zudem ein Besucherparkplatz zu erstellen. 2/3 der erforderlichen Plätze müssen in ober- oder unterirdischen Garagen oder Unterständen untergebracht sein.
 - c) Gewerbliche und Industriebauten
 - bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenbaufachleute (VSS).
- 3 Wo die Möglichkeiten zur Erstellung ausreichender Abstellplätze auf eigenem Grund fehlen, muss die Abstellplatzpflicht durch eine grundbuchlich gesicherte Ersatzlösung erfüllt werden.
- 1) 4 In der Kernzone A kann der Gemeinderat bei vorhandenen räumlichen Möglichkeiten Parkplätze oder Einstellplätze vorschreiben.

Art. 21

8. Erleichterung für Gewerbe

- 1) 1 Erweiterungen von bestehenden und neue Gewerbebetriebe in der Kernzone KB, der Dorfzone D und der Wohnzone W2 können Gewerbeerleichterungen gemäss Art. 26 Abs. 3 beanspruchen, wenn sie zonenkonform sind.
- 1) 2 ersatzlos gestrichen.

D. Nutzungsplanung

D1. Zoneneinteilung

Art. 22

1. Zonenplan

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen und Gebiete eingeteilt:
 - a) Bauzonen
 - Kernzonen A und B (KA/KB)
 - Dorfzone (D)
 - Wohnzone (W2)
 - Wohnzone in empfindlichem Gebiet (WE)
 - Gewerbezone (G)
 - Gärtnereizone (Gä)
 - Industriezone (I)
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)
 - b) Landwirtschaftszonen
 - Landwirtschaftszone (L)
 - Bauernhofzone (Bh)
 - c) Schutzzonen
 - Naturschutzzone (Ns)
 - Landschaftsschutzzone (Ls)
 - Grund- und Quellwasserschutzzone (Gs)
 - d) Weitere Zonen und Gebiete
 - Zone für Erholungseinrichtungen (E)
 - Rebgebiet (Rb)
 - Materialabbau- und Deponiezone (M)
 - Gewässer (Gw)
 - Verkehrsflächen (V)
 - Archäologische Schutzzone (As) (Überlagerung)

D2. Überbauungsordnung

Art. 23

1. Teilzonenplan

- 1 Der Teilzonenplan Mst. 1:2500 scheidet in den Kernzonen den Ortsbildschutzperimeter aus und erfüllt die ihm durch die Nutzungsvorschriften zugedachten Funktionen.

Art. 24

2. Quartierplan

- 1 Der Quartierplan dient der geordneten Überbauung und Erschliessung von Teilgebieten und Gesamtüberbauungs-Arealen.
- 2 Der Gemeinderat kann je nach Stand der Erschliessung und Überbauung Gebiete mit Quartierplanpflicht belegen, insbesondere bei Areal-Überbauungen, bei Bauten und Anlagen, welche mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen verbunden sind, und in Gebieten, wo die geordnete Überbauung eine vorangehende Gebietsplanung oder die bestehende Grundstückstruktur vor der Überbauung eine Landumlegung erforderlich machen.
- 1) 3 Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden, sofern dadurch eine gute gestalterische Lösung erzielt und die angestrebte dorfbauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Zudem dürfen den Abweichungen keine überwiegenden Interessen der Nachbarschaft entgegenstehen. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden. Die maximal zulässigen Abweichungen über Gebäudemasse und Abstände sind in Art. 26 festgelegt.
- 4 Der Gemeinderat kann zur Verwirklichung einer haushälterischen Bodennutzung im Rahmen der Quartierplanung Mindestausnützungen festlegen.

1) Art. 25

3. Verfahren, Information
und Mitwirkung

- 1 Bauordnung, Zonenplan und Teilzonenpläne werden durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz Art. 6 bis 11.
- 2 Baulinienpläne werden durch den Gemeinderat nach Bedarf aufgestellt. Zweck, Inhalt und Verfahren richten sich nach dem kantonalen Baugesetz Art. 12 bis 16.
- 3 Mit dem Quartierplan legt der Gemeinderat die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebietes der Gemeinde fest. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz Art. 17 und 18.
- 4 Quartierpläne können auch aus privater Initiative verlangt werden. Die Voraussetzungen und das Vorgehen richten sich nach dem kantonalen Baugesetz Art. 24.

E. Nutzungsvorschriften der einzelnen Zonen

E1. Bauzonen

Art. 26 1) + 3)

1. Übersicht

1 Tabelle der Höchst- oder Mindestmasse. Die in Klammern () beige-fügten Werte gelten als maximale Abweichungen im Rahmen eines Quartierplanes gemäss Art. 24 dieser Bau- und Nutzungsordnung.

	Kernzone KA)	Kernzone KB	Dorfzone D3 3)	Dorfzone D2 3)	Wohnzone W2	Wohnzone empf. Geb. WE	Gewerbe- zone G	Industrie- zone I
Baummassenziffer max.	-						6.0	8.0
Grenzabstand unter Privatgrundstücken (m) Mind. Kleiner Mind. Grösser	2.5 -	4.0 -	4.0 6.0	4.0 8.0 (6.0)	5.0 (4.0) 8.0 (6.0)	5.0 (4.0) 8.0 (6.0)	5.0 -	5.0 -
Grenzabstand unterirdisch	2.5	2.5 (0.0)	2.5 (0.0)	2.5 (0.0)	2.5 (0.0)	2.5 (0.0)	2.5	2.5
Vollgeschosse max.	-	2 (3)	3	2 (3)	2 (3)	1	-	-
Dachgeschosse max.	-	2	1	2	1	1	-	-
Kniestock (m) max.	-	1.2	1.2	1.2	0.75	0.75	-	-
Gebäudelänge ausserhalb geschlossener Bauweise (m) max.	-	35 (40)	35 (40)	35 (40)	20 (24)	16	-	-
Gebäudelänge gestaffelt (m)	-	-	-	-	24 (30)	24	-	-
Gebäudebreite (m) max.	-	-	-	-	14 (16)	13	-	-
Gebäudebreite gestaffelt (m)	-	-	-	-	20 (22)	20	-	-
Dachneigung (° a.T.) max.	-	33-45°	30-42°	30-42°	25-40°	22-40°	-	-
Firsthöhe (m) max.	-	-	-	-	13	9	14	20
Pulldächer (m) max.	-	-	-	-	9	9	-	-
Gebäudehöhe (m) max.	-	-	-	-	-	-	10	15

*) Abweichungen in der Kernzone A bis Null Meter möglich gemäss Art. 10 Abs. 5 dieser Bau- und Nutzungsordnung.

- 2 Vorbehalten bleiben die Grenzabstände gegenüber dem Rebgebiet (gemäss Art. 11a dieser Bau- und Nutzungsordnung), dem Wald und den Gewässern (gemäss kantonalem Baugesetz).
- 3 Bei Gewerbeerleichterung gemäss Art. 21 dieser Bau- und Nutzungsordnung gelten für die Kernzone B, die Dorfzone D und die Wohnzone W2 folgende Werte:
 - a) Die Gebäudelänge ausserhalb geschlossener Bauweise darf um maximal 5,00 m vergrössert werden.

Art. 27

2. Kernzonen

a) Zweck

- 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der erkennbaren Dorfstruktur, den Schutz, die Instandhaltung und Erneuerung der erhaltenswerten, traditionellen Bausubstanz.

- 2 Die charakteristische Siedlungsstruktur ist beizubehalten. Besondere Merkmale sind:
 - verdichtetes Bauen in Häuserzeilen entlang von Strassen und Plätzen mit teilweise kleinstädtischem Gepräge;
 - grössere, rückwärtig liegende Grün-, Hof- und Gartenräume sowie Vorgärten;
 - die Durchmischung von traditionellen Ökonomie- und Wohnbauten.
- 3 Neu-, Um- und Ersatzbauten sind so zu planen, dass sie sich gut in die Eigenart des Dorfbildes und der ganzen Dorfstruktur einfügen.
- 4 Die Kernzone wird unterteilt in eine Kernzone A und eine Kernzone B. Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung der bestehenden, schützenswerten Dorfstruktur. Die Kernzone B regelt die Ergänzung der gewachsenen Siedlungsstruktur durch Neubauten.
- 5 Der Gemeinderat verfügt mit der Baubewilligung die zur Einhaltung dieser Grundsätze erforderlichen Bedingungen und Auflagen.
- 1) 6 Der Gemeinderat ist ermächtigt, künstlerisch oder historisch wertvolle Bauten, Bauteile oder Stätten und für das Orts- oder Landschaftsbild besonders charakteristische Bäume, Baumgruppen oder Gehölze unter Schutz zu stellen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz.

Art. 28

b) Ortsbildschutz-
perimeter

- 1) 1 Der innerhalb der Kernzone eingetragene Ortsbildschutzperimeter gilt als Schutzzone gemäss Art. 7 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes. Bei Veränderungen an der bestehenden Bausubstanz muss vor Erteilen einer allfälligen Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege eingeholt werden.

Art. 29

c) Nutzungsart

- 1 Die Kernzonen dienen der gemischten baulichen Nutzung. Erlaubt sind Wohnbauten, Wohnbauten mit Dienstleistungs- oder Gewerbeanteil, ortsüblich genutzte mässig störende landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten, Gaststätten, Ladengeschäfte und öffentliche Bauten sowie zugehörige An- und Nebenbauten.

Art. 30

d) Nutzungs-
Konzentration

- 1 Neubauten sind entlang von Strassen und Wegen so zu platzieren, dass neue Häuserzeilen entstehen und rückwärtige Gartenräume gebildet werden.
- 2 Bestehende Gartenräume sind zu erhalten bzw. durch geeignete Anordnung der Haupt-, An- und Nebenbauten zu bilden.
- 3 Das Baugesuch hat Angaben über die Anordnung der Grün- und Gartenräume sowie der für das Ortsbild wichtigen Freiräume zu enthalten.

Art. 31

e) Umbauten und Zweckänderungen

- 1 Die im Teilzonenplan Mst. 1:2500 in der Kernzone A eingezeichneten Haupt-, An- und Nebenbauten sind in ihrer äusseren kubischen Gestalt am ursprünglichen Standort zu erhalten.
- 2 Das bestehende Gebäudevolumen darf abgeändert, erweitert oder ersetzt werden, wenn dadurch - unter Erhaltung der Gartenräume und der schutzwürdigen Bausubstanz eine besonders gute ortsbauliche und architektonische Lösung erzielt wird.
- 3 Der Gebäudecharakter traditioneller Oekonomiebauten ist zu erhalten.
- 4 Bei den im Teilzonenplan Mst. 1:2500 rot markierten Gestaltungsbaulinien sind Verlauf und Standort der bestehenden Fassaden beizubehalten.

Art. 32

f) neue Hauptbauten

- 1 In der Kernzone A und B sind neue Hauptbauten so zu platzieren, dass sie sich gut in die Siedlungsstruktur einordnen und nach Möglichkeit weitere Hauptbauten auf der Parzelle erstellt werden können.
- 2 Die Anzahl der Vollgeschosse gemäss Art. 26 darf höchstens um ein Geschoss erhöht werden, wenn dadurch ein Beitrag zur Erhaltung des Ortsbildes oder zur Verbesserung der Siedlungsstruktur geleistet wird und keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Vom zonengemässen Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abgewichen werden.

Art. 33

g) Dachvorschriften

- 1 Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise, in der Regel mit allseitig ortsgemässen Vordächern und üblichen Dachrandabschlüssen auszubilden sowie mit Tonziegeln einzudecken.
- 2 Bei An- und Nebenbauten können andere Bedachungsmaterialien bewilligt und kann von der Dachneigung gemäss Art. 26 nach unten abgewichen werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht gestört wird.
- 3 Dacheindeckungen sind vor Baubeginn zu bemustern.

Art. 34

h) Dachaufbauten, Dachflächenfenster

- 1 Dachaufbauten sind auf das erste Dachgeschoss zu beschränken. Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2 Für die Bewilligung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern gelten folgende Richtlinien:
 - Die Summe der Fassadenbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der gesamten traufseitigen Fassade des für Wohnzwecke ausgebauten Gebäudeteils betragen.
 - Form, Grösse und Proportionen der einzelnen Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen dem Charakter des Hauptbaus entsprechen;
 - der Scheitel der Dachaufbauten und die Dachflächenfenster müssen mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes liegen;
 - es sind nur wenige Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0,45 m² Glasfläche zulässig.

Art. 35

i) Fassaden

- 1 Bei Renovationen sind charakteristische Elemente wie Ziegelschilder, altes Sichtmauerwerk, Riegelbaukonstruktionen usw. sichtbar zu erhalten.
- 2 Die Farbgebung sowie sämtliche Fassadenmaterialien und -Strukturen sind rechtzeitig zu bemustern.

Art. 36

k) Fenster, Türen, Tore und Balkone

- 1 Fenster, Türen, Tore und Holzverschalungen müssen in traditionellen Proportionen und nach den ortstypischen Merkmalen gestaltet sein.
- 2 Bestehende Fenster-, Tür- und Toreinfassungen sind nach Möglichkeit beizubehalten.
- 3 Fensterläden sind, wo der Stil der Fassade dies verlangt, beizubehalten.
- 4 Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.
- 5 Balkone und Lauben dürfen in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Art. 37

l) Abbruch

- 1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung kann nur bewilligt werden, wenn - wo dies aus Gründen des Ortsbildschutzes geboten ist - ein rechtskräftig bewilligtes Projekt vorliegt, welches sich gut ins Ortsbild einfügt und dessen Verwirklichung gesichert ist.

Art. 38 ³⁾

3. Dorfzone

a) Zweck

Anzahl Vollgeschosse

- 1 In der Dorfzone soll die charakteristische Siedlungsstruktur der Kernzone und deren Bauweise in zeitgemässer Form am südlichen Dorfrand weiterentwickelt werden.
Um der Erschliessungslage sowie der häuslicher Nutzung der Bauzone entlang der Bahnhofstrasse Rechnung zu tragen, werden in der Dorfzone Bereiche mit unterschiedlichen Vollgeschossen festgesetzt. In der Dorfzone 3 (D3) sind maximal drei Vollgeschosse und maximal ein Dachgeschoss zulässig. Die in der Dorfzone 2 (D2) sind höchstens zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zulässig. Die im Rahmen eines Quartierplanes maximal zulässigen Abweichungen sind in Art. 26 BNO festgelegt.

Art. 39

b) Nutzungsart

- 1 Die Nutzungsart richtet sich nach Art. 29 (Kernzone), wobei nur Bauten mit nichtstörenden Nutzungen und Kleingewerbe zugelassen sind.

Art. 40

c) Dachvorschriften

- 1 Als vorherrschende Dachform gilt das Satteldach. Andere Dachformen sind erlaubt, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

Art. 41

d) Dachaufbauten,
Dachflächenfenster

- 1 Dachaufbauten sind auf das erste Dachgeschoss zu beschränken. Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2 Für die Bewilligung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern gelten folgende Richtlinien:
 - die Summe der Fassadenbreite aller Dachaufbauten darf maximal 40% der gesamten traufseitigen Fassade des für Wohnzwecke ausgebauten Gebäudeteiles betragen.
 - Form, Grösse und Proportionen der einzelnen Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen dem Charakter des Hauptbaus entsprechen;
 - der Scheitel der Dachaufbauten und die Dachflächenfenster müssen mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes liegen;
 - einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0,7 m² Glasfläche sind zulässig;
 - verglaste Dachflächen müssen dem Kubus des Hauptgebäudes untergeordnet sein. Spiegelglas ist nicht erlaubt.

Art. 42

e) Fassaden

- 1 Glasfassaden, Wintergarten und dergleichen müssen dem Kubus des Hauptgebäudes untergeordnet sein. Spiegelglas ist nicht gestattet.
- 2 Farbgebung und Materialwahl sind in jedem Fall rechtzeitig zu bemustern.

Art. 43

f) Fenster, Türen,
Tore und Balkone

- 1 Fenster, Türen und Tore sind unter Beachtung der Proportionen der Kernzone auszubilden.
- 2 Balkone und Lauben dürfen in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Art. 43a ⁴⁾

3a) Dorfzone, Bahnhofstrasse Ost mit Quartierplanpflicht

- 1 Im Gebiet Bahnhofstrasse Ost (Gebiet Bahnhofstrasse, Halbachstrasse, Bettenstrasse, Konservenstrasse) besteht Quartierplanpflicht.
- 2 In den Sonderbauzonen SBZ_1 "Bettenstrasse-Onderi Gass" und SBZ_2 "Bahnhofstrasse-Untergassweg" gelten die Bestimmungen von Art. 43b und Art. 43c.

Art. 43b ⁴⁾

Sonderbauzone "Bettenstrasse - Onderi Gass", SBZ_1
Vorschriften:

- 1 In der Sonderbauzone Bettenstrasse - Onderi Gass, SBZ_1 gelten wahlweise zur Regelbauweise der Dorfzone 2 die folgenden
 - a) Mittels Parzellierung bzw. Abparzellierung muss die Mehrheit der Wohneinheiten als zusammengebaute Zwei- oder Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden.
 - b) Anstelle von zwei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen können drei Vollgeschosse, jedoch ohne Dachgeschoss erstellt werden.
 - c) Das dritte Vollgeschoss ist auf 75 Prozent der darunter liegenden Vollgeschossfläche begrenzt. Es muss mit einem Flachdach abgeschlossen werden.
 - d) Terrassen dürfen als gedeckte oder ungedeckte Aussenräume ausgebildet werden.
 - e) Der grosse Grenzabstand beträgt mindestens 6 m, der kleine Grenzabstand 4 m.
 - f) Die maximale Gebäudelänge ausserhalb geschlossener Bauweise beträgt 40 m.

Art. 43c ⁴⁾

Sonderbauzone "Bahnhofstrasse - Untergassweg" SBZ_2

- 1 In der Sonderbauzone Bahnhofstrasse - Untergassweg, SBZ_2 gelten abweichend von der Regelbauweise der Dorfzone 3 die folgenden Vorschriften:
 - a) Anstelle von drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss sind vier Vollgeschosse erlaubt, jedoch ohne Dachgeschoss. Für das vierte Vollgeschoss gelten die Einschränkungen gemäss Art. 43 c Abs. 1 lit. b.
 - b) Das vierte Vollgeschoss ist auf 90 Prozent der darunter liegenden Vollgeschossfläche begrenzt. Es muss mit einem Flachdach abgeschlossen werden. Mindestens 40 Prozent des Fassadenumfangs muss im Vergleich zur Fassade der Vollgeschosse zurückversetzt werden, wobei auf einer Gebäudeseite mindestens 75 Prozent der Fassadenlänge zurückspringen muss.
 - c) Terrassen dürfen als gedeckte oder ungedeckte Aussenräume ausgebildet werden.
 - d) Die maximale Gebäudelänge ausserhalb geschlossener Bauweise beträgt 40 m.

Art. 44

4. Wohnzone W2

- 1 In der Wohnzone W2 sind Wohnbauten und nichtstörendes Gewerbe mit zugehörigen An- und Nebenbauten gestattet.

Art. 45

5. Wohnzone WE in
empfindlichem Gebiet

- 1 Erlaubt sind eingeschossige Wohnbauten und Wohnbauten mit nichtstörendem Gewerbeanteil samt den zugehörigen An- und Nebenbauten.
- 2 In der Regel ist der First parallel zum Hang auszurichten.

Art. 46

6. Gewerbezone
a) Zweck und Nutzungsart

- 1 In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zugelassen.
- 2 Wohnraum ist nur in Verbindung mit dem Betrieb gestattet (max. drei Wohnungen).

Art. 47

b) Gärtnereizonen

- 1 Die Gärtnereizonen sind der gewerblichen Pflanzenproduktion vorbehalten.
- 2 Nebst den Produktionsanlagen sind in der Gärtnereizone I auch Lager- und Remisebauten zugelassen. Wohnraum ist nur zugelassen, soweit er aus betrieblichen Gründen an diesen Standort gebunden ist (max. drei Wohnungen).
- 3 In der Gärtnereizone II sind ausschliesslich die der Pflanzenproduktion dienenden Treibhäuser, Plastiktunnels, Treibbeete, Container und Betonwannen sowie bodenebene Einrichtungen für temporäre Bauten zugelassen.

Art. 48

7. Industriezone

- 1 Die Industriezone ist für Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt. Die Zulässigkeit von Wohnraum richtet sich nach den Vorschriften der Gewerbezone.

Art. 49

8. Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

- 1 Diese Zone ist bestimmt für Grundstücke, welche bereits öffentlichen Zwecken dienen oder für öffentliche Zwecke freigehalten werden sollen. Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.
- 2 Gegenüber Privatgrundstücken in den angrenzenden Zonen gelten deren Abstandsvorschriften.
- 3 Die Gestaltung der Bauten und Anlagen ist auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abzustimmen, wobei die Interessen der Nachbarn gebührend zu beachten sind.

E2. Landwirtschaftszonen

Art. 50

1. Landwirtschaftszone
- 1) 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das
 - a) sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet, oder
 - b) im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
 - 2 In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.
 - 3 Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.
 - 1) 4 ersatzlos gestrichen.
 - 1) 5 ersatzlos gestrichen.

Art. 51

2. Bauernhofzone
- 1 Die Bauernhofzone ist eine besondere Form der Landwirtschaftszone und hat die Erhaltung der angestammten bäuerlichen Betriebsstandorte im Baugebiet zum Zweck.
 - 1) 2 Zulässig sind nur Bauten und Anlagen gemäss Art. 16a RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung). Sie müssen bezüglich Bauvorschriften und Immissionen mit den Vorschriften der sie umgebenden Zonen vereinbar sein.
 - 3 Wird der Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr in ortsüblicher Weise weder als Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb weitergeführt oder muss der Betrieb ausgesiedelt werden, so entscheidet die Gemeindeversammlung über die Umzonung des betroffenen Gebietes.
 - 4 Bei Quartierplanungen und Landumlegungen ist auf den Bestand angestammter Landwirtschaftsbetriebe Rücksicht zu nehmen.

E3. Schutzzonen

Art. 52

1. Naturschutzzone
- 1 Der Naturschutzzone werden Gebiete und Objekte zugewiesen, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tierwelt schützenswert sind.
 - 2 Dazu gehören insbesondere Trockenstandorte, Naturwiesen, Feuchtstandorte und naturnahe Waldränder sowie Restflächen, wie Strassenböschungen, Heckenböschungen oder Restflächen innerhalb des Kulturlandes.
 - 3 Bauten und Anlagen sind untersagt.
 - 4 Waldwiesen dürfen nicht wieder aufgeforstet werden.
 - 5 Der Gemeinderat kann Einzelobjekte unter Schutz stellen.

Art. 53

- | | |
|--------------------------|--|
| 2. Landschaftsschutzzone | <ol style="list-style-type: none">1 Der Landschaftsschutzzone werden Gebiete zugewiesen, die in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart zu erhalten sind.2 Es sind nur standortgebundene Bauten wie Weideunterstände, Schutzhütten und dergleichen zulässig, die sich besonders gut in die Landschaft einfügen. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. |
|--------------------------|--|

Art. 54

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 3. Grund und Quellwasser-Schutzzone | <ol style="list-style-type: none">1 Zum Schutz und zur Erhaltung der Trinkwassergewinnung werden Gebiete in bestimmtem Umkreis der Fassungsstelle mit Schutzvorschriften belegt. Für die Schutzmassnahmen gelten die entsprechenden kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen. |
|-------------------------------------|--|

E3a. Naturgefahrenzonen

- | | |
|---|--|
| 1. Naturgefahrenzonen | <p>Art. 55 ^{3), 5)}</p> <ol style="list-style-type: none">1 Die Naturgefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen.2 Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen. |
| 2. Naturgefahrenzone rot
erhebliche Gefährdung | <p>Art. 55 a ^{3), 5)}</p> <ol style="list-style-type: none">1 Die Naturgefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten.2 Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Um- und Anbauten sind möglich, sofern sie der Risikominderung dienen.3 Der Wiederaufbau von zerstörten Bauten und Anlagen kann nur in Ausnahmefällen und mit entsprechenden Schutzauflagen genehmigt werden. |
| 3. Naturgefahrenzone blau
mittlere Gefährdung | <p>Art. 55 b ^{3), 5)}</p> <ol style="list-style-type: none">1 Die Naturgefahrenzone blau (mittlere Gefährdung G2) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten.2 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird.3 Mit dem Baugesuch ist ein Objektschutznachweis einzureichen, der aufzeigt, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle Schäden durch Naturgefahren angemessen vermieden werden können, und dass sich durch die Schutzmassnahme nicht anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt. |

- | | |
|---|--|
| 4. Naturgefahrenzone gelb
Restgefährdung | <p>Art. 55 c ^{3), 5)}</p> <p>1 Die Gefahrenzonen gelb (geringe Gefährdung G3) und weiss-gelb (Restgefährdung G4) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen.</p> <p>2 Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.</p> |
| 5. Ausserhalb der Bauzone | <p>Art. 55 d ⁵⁾</p> <p>1 Ausserhalb der Bauzone gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.</p> |
| 6. Bestandesschutz | <p>Art. 55 e ⁵⁾</p> <p>1 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 48 f.).</p> |

E4. Weitere Zonen und Gebiete

- | | |
|------------------------------------|--|
| | Art. 56 |
| 1. Zone für Erholungseinrichtungen | <p>1 In speziell im Zonenplan bezeichneten Erholungsbereichen sind Feuerstellen und weitere Einrichtungen für Picknick- und Rastplätze gestattet.</p> |
| | Art. 57 |
| 2. Rebgebiet | <p>1 Das Rebgebiet umfasst die im örtlichen und eidgenössischen Rebkataster erfassten Grundstücke in der Landwirtschaftszone. Es unterliegt den Bestimmungen des Rebbaugesetzes sowie den Statuten der Rebbaugenossenschaft. Die Abgrenzungen im Zonenplan sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>¹⁾ 2 Für Rebhütten ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen des §21 der Verordnung zum kantonalen Baugesetz.</p> |
| | ¹⁾ Art. 58 |
| 3. Materialabbau- und Deponiezone | <p>1 Durch die Materialabbau- und Deponiezonen werden Gebiete ausgeschieden, in denen die Gewinnung von Bodenschätzen wie Kies, Sand, Lehm, Gesteine usw. zugelassen sind.</p> <p>2 In den Materialabbau- und Deponiezonen im Nichtbaugebiet sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Gewinnung und Aufbereitung der Bodenschätze dienen.</p> <p>3 ersatzlos gestrichen.</p> |
| | Art. 59 ⁵⁾ |
| 4. Gewässer | <p>1 Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften.</p> |

- 2 Bauten und Anlagen haben die Abstände gemäss kantonalem Recht einzuhalten. Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Ist nur einseitig eine Abstandslinie festgelegt, gelten die Vorschriften zwischen Abstandslinie und Gewässer.
- 3 Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.
- 4 Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse sind die Gemeinden für Unterhalt und Pflege zuständig, in allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümer.
- 5 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m² die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Gewässerabstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel Biotop künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen.

Art. 60

5. Verkehrsflächen

- 1 Die Verkehrsflächen sind für den fahrenden und ruhenden Verkehr und die Fussgänger sowie die notwendigen Verkehrsbauten bestimmt. Im weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Art. 61

6. Archäologische Schutzgebiete

- 1 Die Bezeichnung archäologischer Schutzzonen bezweckt, vorhandene Fundstellen vor einer Zerstörung ohne vorgängige wissenschaftliche Untersuchung zu schützen.
- 2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind bewilligungspflichtig und dem kantonalen Amt für Vorgeschichte frühzeitig zu melden.
- 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des Inventars gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz, das die zum Schutz notwendige Auflagen festlegt.

Art. 62

1. Kommissionen und Fachberatung

- 1 Der Gemeinderat kann zur fachlichen Beurteilung von Baugesuchen sowie zur Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften eine Baukommission einsetzen bzw. unabhängige Bauberater beiziehen.
- 2 Der Gemeinderat kann ausserdem die fachliche Beurteilung von Aufgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Heimatschutzes einer speziellen Kommission oder Fachberatern übertragen.

Art. 63

2. Baukontrollen

- 1) 1 Dem zuständigen Mitglied des Gemeinderates sind rechtzeitig zur Kontrolle anzuzeigen:
 - a) die Errichtung des Schnurgerüstes,
 - b) die Vollendung des Rohbaus,
 - c) die Bemusterung von Farbgebung und Materialwahl,
 - d) die Erstellung des Kamins,
 - e) die Abnahme der Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschluss an die öffentliche Leitung (vor dem Eindecken),
 - f) die Zivilschutzräume,
 - g) die Schlusskontrolle (vor Bezug).

Art. 64

3. Gemeindebeiträge

- 1 An besondere Aufwendungen zur Erhaltung des Ortsbildes, an die Pflege schützenswerter Naturobjekte und an die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Verwendung erneuerbarer Energien kann der Gemeinderat Beiträge ausrichten. Die hierfür notwendigen Reglemente bedürfen der Genehmigung der Gemeindeversammlung.

Art. 65

4. Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Baugesuchen und Vorentscheiden sowie für die Baukontrolle je nach Aufwand Gebühren. Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Gebührenordnung. Barauslagen für Begutachtungen, Nachkontrollen usw. gehen zu Lasten der Verursacher.

G. Inkrafttreten

Art. 66

- 1) 1 Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt nach Festsetzung durch die Gemeinde und Genehmigung durch das zuständige kant. Departement sofort in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 24. Mai 2002.

Namens der Einwohnergemeinde Hallau
Der Präsident Der Schreiber

sig. Werner Pfistner

sig. Hansueli Auer

Genehmigt vom Regierungsrat gemäss Regierungsratsbeschluss vom

Der Staatsschreiber:

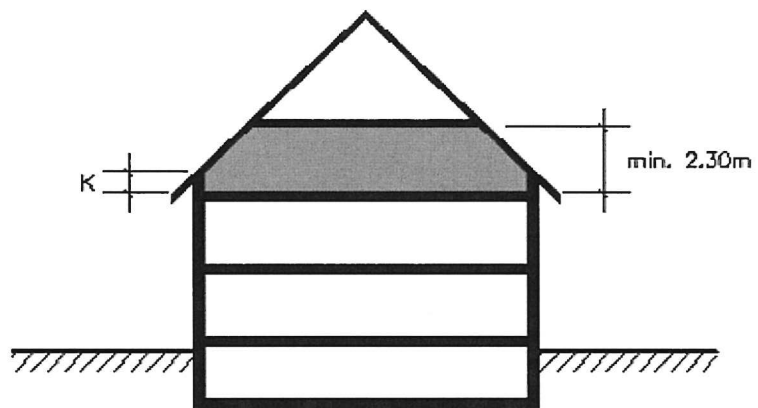
Fussnoten:

- 1) Änderungen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2002
- 2) Änderungen auf Grund Regierungsratsbeschluss vom 29. April 2003 und gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 20. April 2004
- 3) Änderungen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. November 2010
- 4) Änderungen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 8. September 2015
- 5) Änderungen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. Juni 2020 (Ausscheiden Gewässerräume)

Art. 6

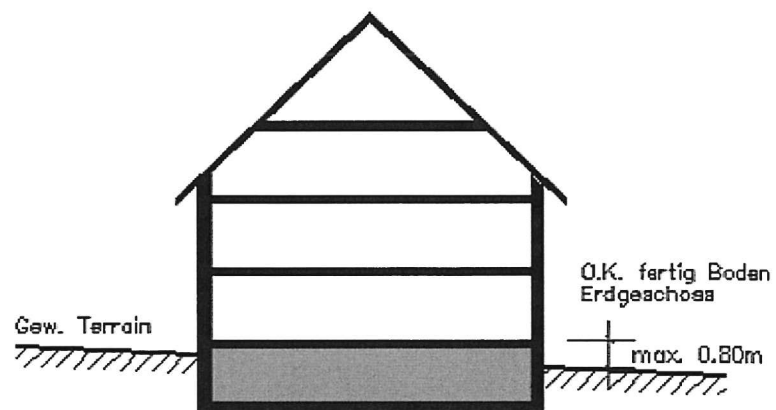
Dachgeschoss

K = Maximale Kniestockhöhe gemäss Art. 26



Art. 7

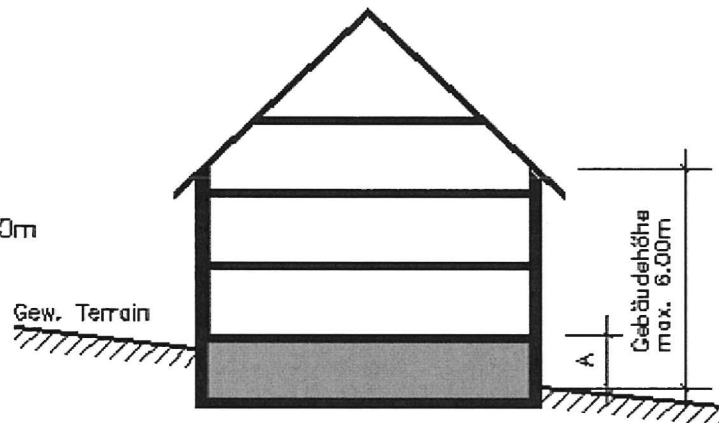
Untergeschoss



Art. 7.1

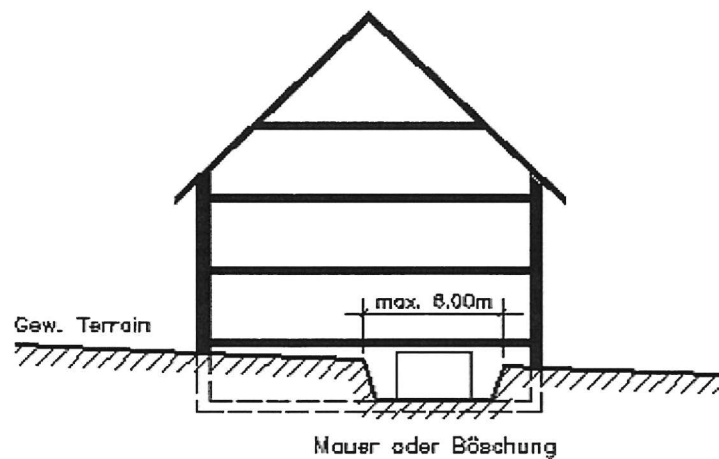
Zone in WE

$A > 0.80m$, wenn die Gebäudehöhe von max. 6.00m eingehalten wird



Art. 7.2

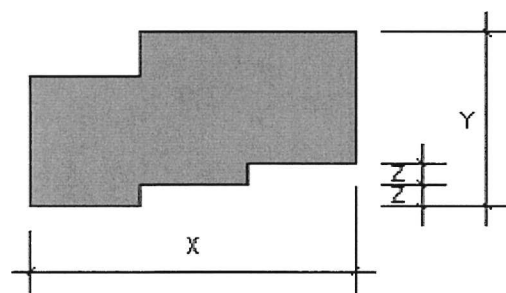
Eingänge und Einfahrten in Untergeschossen



Art. 9 und 26

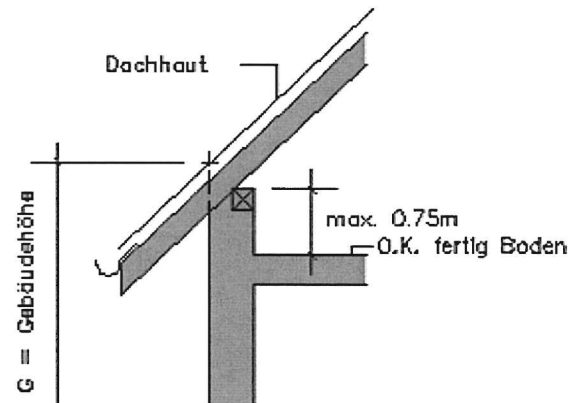
Beispiel einer gestaffelten Bauweise

X = Massgebende Gebäudelänge
Y = Massgebende Gebäudebreite
Z = Versatz min. 1.00m

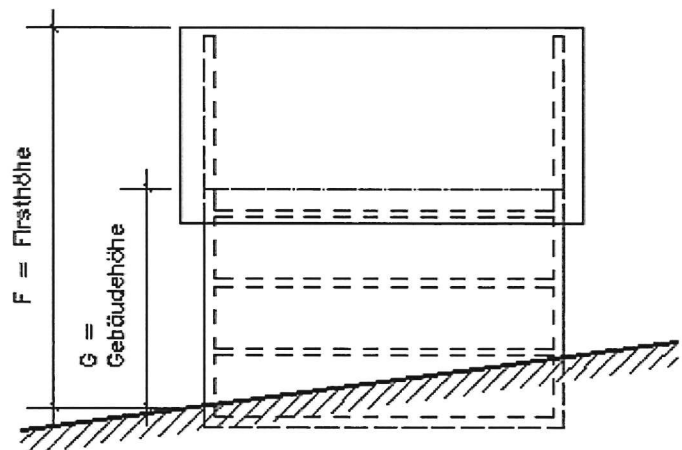


Kniestock

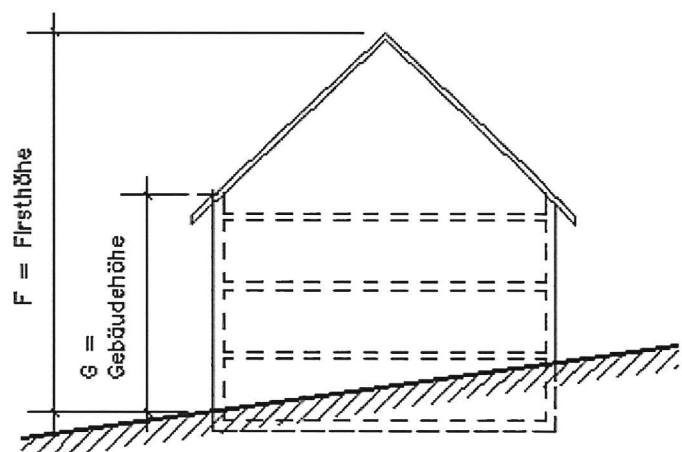
Kniestockhöhe = von O.K. fertig Boden
bis O.K. fertig Schwelle



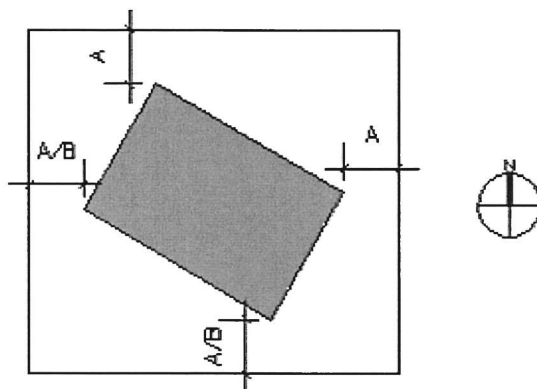
G = Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäude-Aussenseite bis zur Schnittlinie zwischen der Fassade und der Oberkante der Dachflächen gemessen



F = Die Firsthöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäude-Aussenseite bis zur Oberkante des Firstes gemessen



Beispiel A

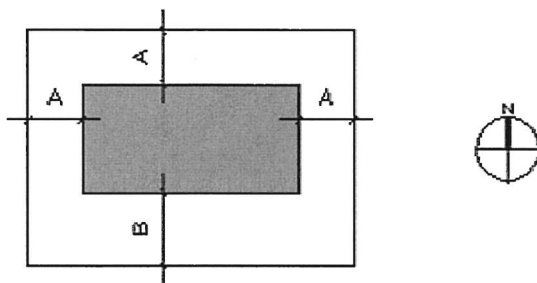


Erläuterung

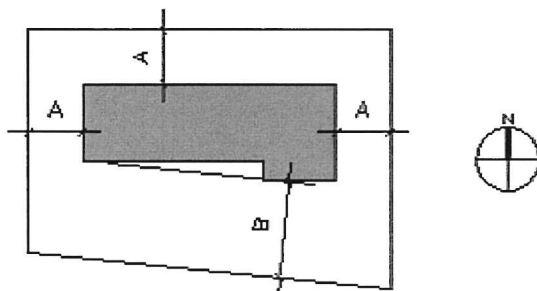
A = Kleiner Grenzabstand

B = Grosser Grenzabstand

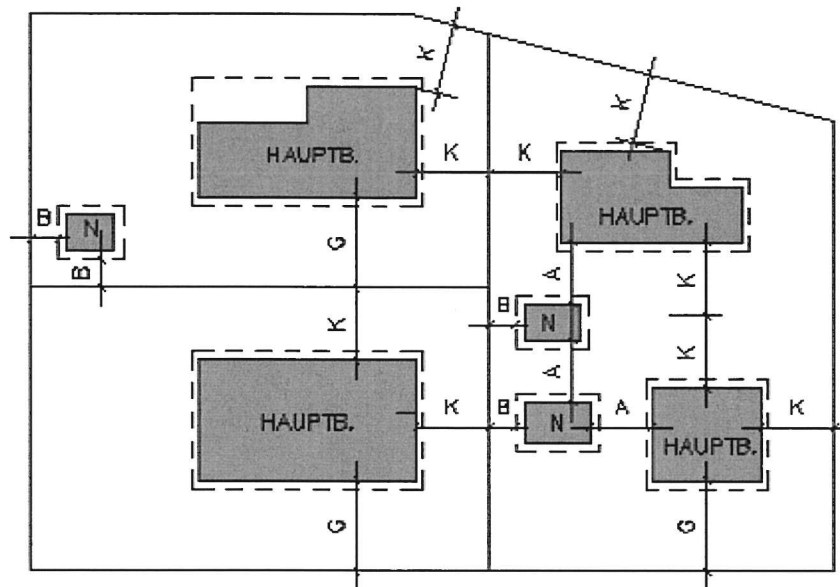
Beispiel B



Beispiel C



Art. 10 und 11



Hauptbauten

Nebenzbauten

K = Kleiner Grenzabstand

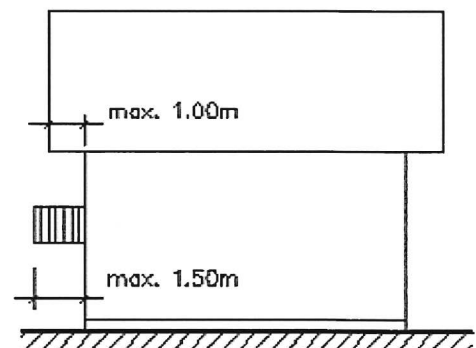
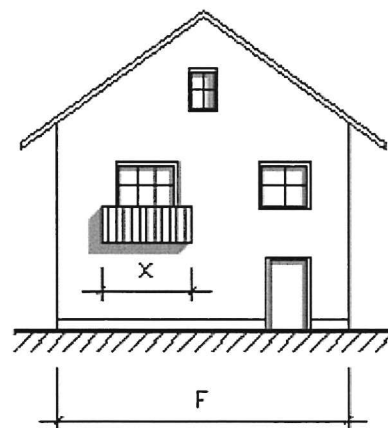
G = Grosser Grenzabstand

A = Abstand Hauptbau – Nebenzbau
oder Nebenzbau – Nebenzbau auf
dem gleichen Grundstück

B = Grenzabstand min. 2,50m

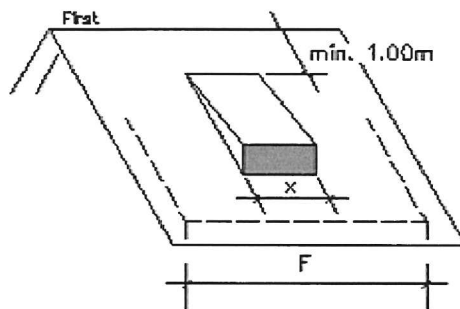
Art. 10.8

$X = \max. \frac{1}{5} \text{ von } F$
 $X = \text{Bauteillänge}$
 $F = \text{Fassadenlänge}$

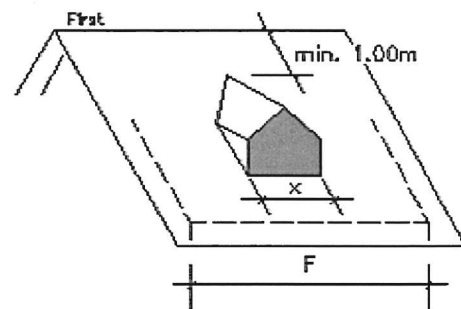


Dachgesims, Balkon, Erker, Lauben
und andere Gebäudevorsprünge

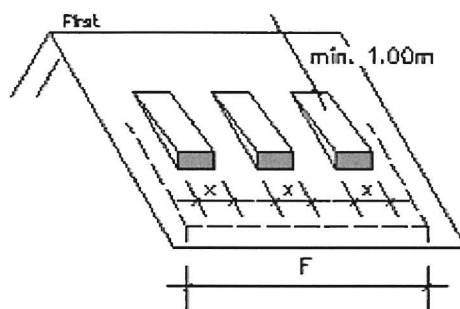
Art. 34 und 41



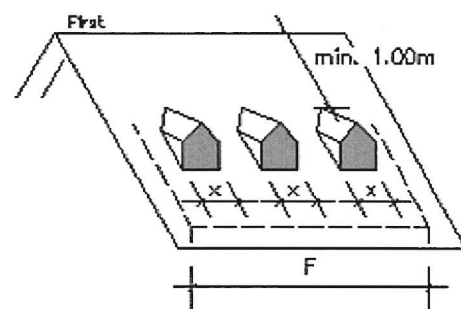
Schleppgauben



Giebelgauben (Lukarnen)



Schleppgauben



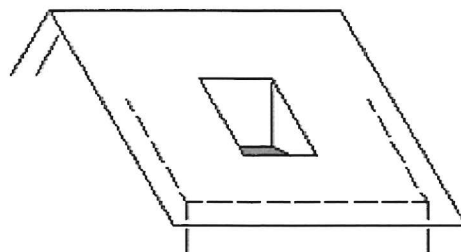
Giebelgauben (Lukarnen)

Erläuterung

F = Traufseitige Fassadenlänge

Summe aller x = max. 1/3 von F in der Kernzone

max. 40% von F in der Dorfzone



Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig

