



## Zonenvorschriften: Teil Bauzone

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage vom 29. August 1994 bis 28. September 1994

**Vom Gemeinderat beschlossen am 18. August 1994**

Der Gemeindepräsident:  
sig. Alban Henz

Die Gemeindeschreiberin:  
sig. Karin Iff

**Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss-Nr. 3407 vom 06. Dezember 1994**

Der Staatsschreiber: sig. Dr. K. Schwaller

### Änderung von § 7 B der Zonenvorschriften

Öffentliche Auflage vom 16. August 2005 bis 14. September 2005

**Vom Gemeinderat beschlossen am 19. September 2005**

Der Gemeindepräsident:  
sig. Peter Holzherr

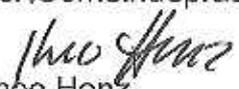
Die Gemeindeschreiberin:  
sig. Janine Neuschwander

**Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss-Nr. 2506 vom 06. Dezember 2005**

Der Staatsschreiber: sig. Dr. Konrad Schwaller

Öffentliche Auflage vom 14. Februar 2011 bis 15. März 2011

**Vom Gemeinderat beschlossen am 16. Januar 2012**

Der Gemeindepräsident:  
  
Theo Henz



Die Gemeindeschreiberin:  
  
Valeria Henz-Muther

**Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss-Nr. 2014/699 vom 22. April 2014**

Der Staatsschreiber: sig. Andreas Eng



## ZONENVORSCHRIFTEN TEIL BAUZONE

(Die Zonenvorschriften Teil Bauzone beziehen sich auf den Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Bärschwil, genehmigt vom RR mit RRB 2651 vom 22. Dezember 1998)

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1979 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Bärschwil folgende Bestimmungen:

### § 1 UNTERTEILUNG ZONEN UND ÜBRIGE VORSCHRIFTEN

		<u>Seite</u>
<b><u>Baumasse und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung</u></b>		
	§ 2	3
<b><u>Bauzonen</u></b>		
• Wohnzone zweigeschossig	W2a/b § 3	3-4
• Kernzone II	K II § 4	5-6
• Ortsbildschutzzone	OS § 5	6-8
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA § 6	9
• Spezielle Zone für öff. Bauten und Anlagen	öBA spez. § 7	10
• Gewerbezone „Hözlirank“	GHö § 8	11
• Industrie- und Gewerbezone „Uf der Schmelzi“	IGS § 9	11-12
• Industriezone „Kohlershof“	IK § 10	12
<b><u>Schutzzonen</u></b>		
• Ortsbildschutzzone (siehe § 5)	OS (§ 5)	6-8
• Uferschutzzone	U (§ 11)	12
• Freihaltezone	F (§ 12)	12-13
• Freihaltebereich	FB (§ 13)	13
• Schutzzonen für Quellwasser	S I, II, III (§ 14)	14
<b><u>Reservezonen</u></b>		
• Reservezonen	R (§ 15)	14
<b><u>Geschützte/schützenswerte Kulturobjekte</u></b>		
• Geschützte Gebäude und Kulturobjekte	§ 16	14
• Schützenswerte Gebäude und Kulturobjekte	§ 16	15
<b><u>Geschützte/schützenswerte Naturobjekte</u></b>		
• Hecken	§ 17	15
• Schützenswerte Einzelbäume	§ 17	15
<b><u>Naturgefahrenbereiche</u></b>		
• Erhebliche Gefährdung	§ 18	15-16
• Mittlere Gefährdung		
• Geringe Gefährdung / Restgefährdung		
<b><u>Schluss- und Übergangsbestimmungen</u></b>		
	§ 19-20	17

## Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.

### **§ 2 BAUMASSE UND ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITS-**

Zone	Max. Geschosszahl §§ 16, 17 KBV	Max. Gebäudehöhe § 18 KBV	Max. Gebäudelänge § 21 KBV	Max. Firsthöhe	Max. Ausnützungsziffer § 37 KBV	Min. Grünflächenziffer § 3 KBV	Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV
W2a	2	7.0 m	20 m	10.0 (2)	0.3	40 %	II
W2b	2	7.5 m	30 m (1)	10.5 (2)	0.4	40 %	II
KfI	2	7.5 m	30 m (1)		0.45	40 %	II
OS	2	7.5 m	--			15 %	II
öBA	2	7.5 m	--		--	--	II
öBA spez	--	--	--		--	--	II
GMö	2	5.5 m	35 m		--	--	III
IGS							
Bereich A	--	7.5 m	--		--	--	IV
Bereich B	--	10.5 m	--		--	--	IV
Bereich C	--	12.0 m	--		--	--	IV
IK	--	20.0 m (3)	--		--	--	IV

- (1) Gebäude über 20.0 m Länge sind im Grundriss gestaffelt anzuordnen.  
 (2) Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss  
 (3) Einzelne technisch bedingte Aufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überragen.

### **§ 3 WOHNZONE (PBG § 30)**

**W2A/W2B**

#### **1 Planungszweck**

Wohnzonen mit vorwiegender Einfamilienhausüberbauung.

#### **2 Nutzung**

Zulässig sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

### **3 Dachgestaltung**

- Dachform/  
Dachneigung: Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer min. Dachneigung von 20° gestattet.
- Dachaufbauten: Es gilt § 64 KBV.
- Bedachungsmaterial: Ziegel, Eternitschiefer
- Sonnenkollektoren/  
Solarzellen: Sonnenkollektoren und Solarzellen sind gestattet. Sie sind jedoch so anzubringen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.
- Dachneigung bei  
An- und Neben-  
bauten: Bei An- und Nebenbauten ist in der Regel die Dachneigung des Hauptbaues zu übernehmen.

### **4 An- und Nebenbauten**

Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 35 m<sup>2</sup> Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

### **5 Antennen / Sonnenkollektoren und Solarzellen**

Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu plazieren. Sie sind farblich dem Hintergrund anzupassen. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind gestattet.

---

## **§ 4 KERNZONE (PBG § 30)**

**KII**

### **1 Planungszweck**

Die Kernzone KII bezweckt in den Übergangsbereichen vom Dorfkern zur Wohnzone sowie im exponierten Oberwiler eine gute Gestaltung der Bauten. Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich hinsichtlich Gestaltung, Proportion, Bauart, Materialwahl und Farbgebung gut ins Dorfbild einzufügen.

### **2 Nutzung**

Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind, zugelassen.

### 3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

### 4 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude hat in Anpassung an das Gelände, die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild zu erfolgen.

### 5 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind nur Sattel- oder Walmdächer gestattet.
- Dachneigung: Min. 35° max. 45° (alte Teilung)
- Bedachungsmaterial: Es sind nur rote und braune Tonziegel zugelassen.
- Dachvorsprünge: Traufseitig mind. 80 cm
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind hinsichtlich Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der traditionellen Dachlandschaft auszuführen.
- Dachflächenfenster: Grösse max. 0.9 m<sup>2</sup>
- Sonnenkollektoren/  
Solarzellen: Sonnenkollektoren und Solarzellen sind gestattet. Sie sind jedoch so anzubringen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.

### 6 An- und Nebenbauten

Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 35 m<sup>2</sup> Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

### 7 Antennen

Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu plazieren. Sie sind farblich dem Hintergrund anzupassen.

---

**§ 5 ORTSBILDSCHUTZZONE (PBG § 36)**


---

**OS****1 Planungszweck**

Die Ortsbildschutzzone OS bezweckt die Erhaltung des alten Orts- und Strassenbildes. Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich hinsichtlich Gestaltung, Proportionen, Bauart, Materialwahl und Farbgebung gut ins Dorfbild einzufügen.

**2 Nutzung**

Neben Wohnungen sind nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind, zugelassen.

**3 Bauweise****a) Geschlossene Bauweise**

In den im Zonenplan speziell dafür gekennzeichneten Bereichen gilt die geschlossene Bauweise. In diesen Bereichen ist der Bauherr berechtigt und verpflichtet, an die Grenze zu bauen, sofern dadurch nicht für eine unter früherem Recht unter Wahrung eines Grenzabstandes in der offenen Bauweise erstellte Nachbarbaute gesundheitspolizeilich zu beanstandende Verhältnisse entstehen (siehe KBV § 33).

**b) Offene Bauweise**

In den übrigen Gebieten gilt die offene Bauweise.

**4 Stellung der Gebäude**

Die Stellung der Gebäude hat in Anpassung an die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild zu erfolgen.

**5 Dachgestaltung**

- **Dachform:** Es sind nur Satteldächer zugelassen.
- **Dachneigung:** Bei Neubauten Dachneigung mind. 40° (alte Teilung) am Sparren gemessen. Bei Ersatzbauten ist in der Regel die bisherige Neigung zu übernehmen.
- **Bedachungsmaterial:** Es sind nur rote und braune Tonziegel zugelassen.
- **Dachvorsprünge:** Traufseitig mindestens 80 cm.
- **Dachaufbauten:** Sie sind hinsichtlich Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl unter Berücksichtigung der traditionellen Dachlandschaft zu projektieren. Es sind namentlich nur Einzellukarnen in aufgelöster Form oder Dachgauben

(Ochsenaugen) zugelassen. Liegende Dachfenster mit einer maximalen Fläche von 0.5 m<sup>2</sup> sind gestattet. Die Lage und Anzahl sind so zu wählen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Auf der rückwärts zum öffentlichen Strassenraum liegenden Dachfläche kann die Baukommission grössere Dachfenster von maximal 0.8 m<sup>2</sup> bewilligen.

- **Dacheinschnitte:** Sind nicht zugelassen.
- **Fassaden:** Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Einzelne Fassadenelemente wie Verputze, Türen, Tür- und Fenster-Gewände und -Formate, Sprossenteilung, Fensterläden, Lauben, Dachgesimse usw. sind in traditionellen (herkömmlicher) Weise auszuführen. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 1 erfüllen.
- **Sonnenkollektoren Solarzellen:** Sonnenkollektoren und Solarzellen sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen in die Fassadengestaltung oder die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.

## **7 An- und Nebenbauten**

Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

## **8 Vorgärten, Vorplätze**

Vorgärten und Vorplätze sind möglichst in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.

## **9 Traditionelle Gebäudegruppen**

Zur Erhaltung der traditionellen Gebäudegruppen mit geschlossener Bauweise kann der Gemeinderat das Verfahren für den Erlass eines Gestaltungsplanes gemäss § 44 PBG einleiten.

## **10 Antennen**

Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu plazieren. Sie sind farblich dem Hintergrund anzupassen.

## **11 Kantonale Denkmalpflege**

Die Baukommission unterbreitet vor ihrem Entscheid alle Baugesuche der kantonalen Denkmalpflege, Abteilung Ortsbildschutz, zur Stellungnahme.

## § 6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

(PBG § 34)

öBA

### 1 Planungszweck

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

### 2 Nutzung

Es sind öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zugelassen.

### 3 Stellung der Gebäude

Die Gebäude sind mit der Firstrichtung parallel zum Hang zu stellen. Eine andere Stellung des Gebäudes ist gestattet, wenn

- dadurch bezüglich dem Orts- und Strassenbild eine eindeutig bessere Lösung erreicht wird;
- bei einer Überbauung aus architektonischen und gestalterischen Gründen eine differenzierte Stellung der Gebäude oder Gebäudeteile vorgenommen wird. Eine optimale Einpassung ins weitere Orts- und Strassenbild bleibt vorbehalten.

### 4 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- Dachaufbauten: Es gilt § 64 KBV
- Bedachungsmaterial: Ziegel, Eternitschiefer
- Sonnenkollektoren/  
Solarzellen: Sonnenkollektoren und Solarzellen sind gestattet. Sie sind jedoch so anzubringen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.

### 5 An- und Nebenbauten

Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 35 m<sup>2</sup> Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

---

**§ 7 SPEZ. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN**  
(PBG § 34) **öBASpez.**

---

**A) Bereich Kirche**

**1 Planungszweck**

Diese Zone dient der Sicherung der für öffentliche Bauten und Anlagen benötigten Flächen sowie dem Schutze der Dorfansicht im Bereich der Kirche inklusive Dorfbach.

**2 Nutzung**

Es sind vorwiegend nur unterirdische Bauten zugelassen. Oberirdisch hat der Schwerpunkt der Nutzung im Sinne einer Dorfplatzgestaltung zu erfolgen.

**3 Gestaltung**

Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich gestalterisch gut ins Ortsbild einzufügen. Bauten haben gegen aussen möglichst wenig in Erscheinung zu treten. An die Platz- und Böschungsgestaltung werden erhöhte Anforderungen gestellt.

**B) Bereich Hölzlirank**

**4 Planungszweck**

Diese Zone dient der Sicherung einer öffentlichen Spielplatzfläche.

**5 Nutzung**

Es sind nur Kleinbauten sowie Anlagen für einen Kinderspielplatz zugelassen.

---

**§ 8 GEWERBEZONE „HÖLZLIRANK“ (PBG § 32) **GHö****

---

**1 Planungszweck**

Reine Gewerbenutzung

**2 Nutzung**

Es sind nur mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen.

**3 Gestaltung**

Die Bauten sollen mit einer entsprechenden Farbgebung und Fassadengestaltung unauffällig in Erscheinung treten.

#### **4 Böschungsbereich**

Entlang der Strasse ist das Areal zu bepflanzen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss dabei aber im Bereich der Kurve sowie der Arealzufahrt auf ausreichende Sichtverhältnisse geachtet werden. Gegenüber der Freihaltezone gemäss Bauzonenplan (Böschungsbereich) ist auf einer Breite von 3 m von der Böschungsoberkante ein geschlossener Bepflanzungsgürtel aus einheimischen, regionstypischen und standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu realisieren.

---

### **§ 9 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONE „STATION / UF DER SCHMELZI“ (PBG § 32)**

**IGS**

---

#### **1 Planungszweck**

Industrie- und Gewerbezone A, B, C

#### **2 Nutzung**

A und C: mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

B: Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen.

#### **3 Dachgestaltung**

• Dachform: Es sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.

• Dachneigung: Min. 20° max. 45° (alte Teilung)

#### **4 An- und Nebenbauten**

Für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind Flachdächer und andere Dachformen gestattet.

#### **5 Besondere Bestimmungen**

Im Bereich C gemäss Bauzonenplan ist die Dachgestaltung frei.

---

**§ 10 INDUSTRIEZONE „KOHLESHOF“ (PBG § 33)**

---

**IK****1 Planungszweck**

Die Industriezone „Kohlershof“ dient dem Betreiben von Industrie- und Gewerbebetrieben.

**2 Nutzung**

Es sind nur Industrie- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

---

**§ 11 Uferschutzzone (PBG § 36)**

---

**U****1 Planungszweck**

Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz des natürlichen Bach- oder Flusslaufes und der Uferbepflanzung (§ 31 NHV, Verordnung über den Natur- und Heimatschutz).

**2 Nutzung**

In der Uferschutzzone sind sämtliche baulichen Massnahmen, Terrainveränderungen, Rodungen, Erstellung von Gartenzäunen und ähnliches nicht gestattet.

**3 Pflege Uferbepflanzung**

Für das Zurückschneiden der Uferbepflanzung ist der Kreisförster beizuziehen.

---

**§ 12 FREIHALTEZONE (PBG § 36 Abs 2)**

---

**F****1 Planungszweck**

Trennung und Gliederung der Bauzone, Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern, Schutz des Ortsbildes.

**2 Nutzung**

Landwirtschaftlich oder gartenbaulich.

**3 Bauten und Anlagen**

Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

**4 Besondere Bestimmungen**

Zonenvorschriften Teil Bauzone Genehmigungsexemplar 09.12.2013

- Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern.
- Innerhalb des Böschungsbereiches der Freihaltezone „Hözlirank“ soll eine durchgehende Bepflanzung die Gewerbezone „Hözlirank“ optisch abschirmen.
- Bei der Freihaltezone westlich der Kirche darf ein Fuss- und Radweg im Sinne der Formulierung im Erschliessungsplan erstellt werden.

---

## § 13 FREIHALTEBEREICH

FB

### 1 Planungszweck

Der Freihaltebereich dient dem Schutz des Ortsbildes und hält wichtige Bereiche vor der Überbauung im Wesentlichen frei.

### 2 Bauten und Anlagen

Es sind nur Anlagen sowie unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 3.0 m sowie eine max. Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> zugelassen.

### 3 Nutzung

Die Fläche des Freihaltebereiches kann bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als anrechenbare Landfläche einbezogen werden.

### 4 Gestaltung der Bauten

Für die An- und Nebenbauten gelten bezüglich Gestaltung und Materialwahl die Vorschriften der Ortsbildschutzzone.

---

## § 14 SCHUTZZONEN FÜR QUELLWASSER (Orientierungsinhalt)

Zum Schutz der Quelfassungen sind die Vorschriften über bauliche Anlagen Art. 3.3.1 bis 3.5 des speziellen Schutzzonenreglementes zu beachten.

---

## § 15 RESERVEZONE (PBG § 27)

R

### 1 Planungszweck

Die Reservezone bezweckt die Freihaltung des betreffenden Gebietes für eine allfällig spätere Erweiterung der Bauzone.

### 2 Nutzung und übrige Bestimmungen

Für die Zuweisung von Land der Reservezone in die Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 15 ff PBG durchzuführen.

---

## **§ 16 GESCHÜTZTE/SCHÜTZENSWERTE GEBÄUDE UND KULTUROBJEKTE**

---

### **1 Generelle Vorschriften**

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

### **2 Geschützte Objekte (PBG § 122 f)**

Die im Bauzonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen und historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt <sup>1)</sup>. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.

Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputze, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

<sup>1)</sup> Kulturobjekte können auch durch Beschluss des Gemeinderates gemäss § 122 PBG und § 9 ff NHV geschützt sein. In solchen Fällen überwacht die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die Denkmalpflege zur Beratung beiziehen.

### **3 Schützenswerte Objekte**

Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportion, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschützstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nach Möglichkeit nur erwogen werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für den Neubau Lage, Stellung, Proportion sowie Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung

führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

---

## **§ 17 GESCHÜTZTE/SCHÜTZENSWERTE NATUROBJEKTE**

---

### **1 Hecken**

Gemäss der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 sind Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten geschützt. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

### **2 Schützenswerte Einzelbäume**

Die im Plan als schützenswert bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Wird ein Entfernen eines Baumes unumgänglich, ist ein artgleicher Baum an gleichwertiger Lage neu zu pflanzen.

---

## **§ 18 NATURGEFAHRENBEREICHE**

---

### **1 Planungszweck**

Zum Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren werden Gefahrenbereiche aus-  
geschieden. Die Naturgefahrenbereiche sind nur für die Bauzonen dargestellt.  
Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone oder vor neuen Einzonungen sind fol-  
gende Dokumente zu konsultieren: Gesamtplan, kommunale Gefahrenkarte inkl.  
technischer Bericht und die kantonale Naturgefahrenhinweiskarte.

### **2 Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)**

Innerhalb der Bauzone existiert kein Bereich mit erheblicher Gefährdung.

### **3 Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)**

Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Dies heisst, Bauten und Anlagen,

- an welchen, beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager mit gefährlichen Stoffen
- an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.

Steinschlag: Die Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sind der Gefährdung durch Steinschlag anzupassen.

- Rutschung:** Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern. Bei baulichen Tätigkeiten (Hangabtrag oder Auflast) ist der Beizug eines Geologen erforderlich. Dieser hat die Notwendigkeit zusätzlicher Baumassnahmen (Hangentwässerung oder -sicherung) zu prüfen.
- Zuständigkeit:** Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baukommission kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen- wie z.B. Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.

#### **4 Geringe Gefährdung / Restgefährdung (Hinweisbereich)**

- Allgemein:** Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen.  
Bei sensiblen Objekten sind entsprechende weitergehende Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Baukommission informiert die Bauherren entsprechend.
- Rutschung:** Bei Bauvorhaben sind situativ effiziente Entwässerungsmassnahmen zur Minimierung der Rutschgefahr zu realisieren.
- Überschwemmung:** Bei Bauvorhaben sind Massnahmen zum Schutz tiefer liegender Räumlichkeiten vorzusehen, insbesondere in den Gebieten Kirschgartenweg / Baumenrainweg / Bachstrasse / Hauptstrasse / Kirchstrasse sowie Kirchwackerweg / Bangerten / Wolfsgarten. Dies gilt auch für die Gebiete Station / Uf der Schmelzi und Kohlershof.

#### **5 Gefahrenbereiche mit besonderen Hinweisen**

- Rutschung:** In diesen Bereichen ist bei baulichen Tätigkeiten (Hangabtrag oder Auflast) der Beizug eines Geologen zwingend. Dieser hat die Notwendigkeit zusätzlicher Baumassnahmen (Hangentwässerung oder -sicherung) zu prüfen.

---

## **§ 19 VERFAHREN**

### **1 Erlass**

Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.

---

## **§ 20 INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSRECHT**

---

### **1 Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

### **2 Anwendung**

Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

---