



GEMEINDE MAUREN

BAUORDNUNG

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Entwurf öffentliche Mitwirkung 24. 4. – 26. 5. 2007

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
A Allgemeines	5
B Grundordnung	6
1. Allgemeines, Verfahren	6
2. Bauvorschriften	7
2.1. Bauvoraussetzungen	7
2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	8
3. Zonen	9
3.1.1. Allgemeines	9
3.1.2. Zonenarten	11
3.1.3. Zonenordnung	13
3.2. Weitere Zonen	14
4. Gestaltung	17
5. Abgaben, Gebühren	18
C Bebauungsplanungen	19
D Vollzugs- und Schlussbestimmungen	20

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeines

- Art. 1 Planungsgrundsätze
- Art. 2 Geltungsbereich
- Art. 3 Baubehörde, Bauverwaltung
- Art. 4 Baukommission
- Art. 5 Bauberatung
- Art. 6 Ausnahmen

B Grundordnung

1. Allgemeines, Verfahren

- Art. 7 Grundordnung
- Art. 8 Zonenplan
- Art. 9 Genereller Gestaltungsplan
- Art. 10 Verfahren

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

- Art. 11 Baureife, Baubewilligung
- Art. 12 Bedingungen und Auflagen, Revers
- Art. 13 Verkehrs-, Versorgungsanlagen, Parkierung

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

- Art. 14 Architektur
- Art. 15 Dächer
- Art. 16 Dachaufbauten (Anhang 1 Fig. 1)
- Art. 17 Anbauten
- Art. 18 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern, Einfriedungen
- Art. 19 Reklamen, Antennen

3. Zonen

3.1.1. Allgemeines

- Art. 20 Wohnanteile
- Art. 21 Mindestnutzung
- Art. 22 2. Nutzungsetappe
- Art. 23 Kommerzielle Nutzungen
- Art. 24 Störungsgrad von Betrieben

3.1.2. Zonenarten

- Art. 25 Kernzone 1 (K 1)
- Art. 26 Kernzone 2 (K 2) (Zone für kommerzielle Nutzungen)
- Art. 27 Wohnzone A, B, C (WA, WB, WC)
- Art. 28 Arbeitszone (Industrie, Gewerbe, Logistik)
- Art. 29 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 30 Zone für öffentliche Anlagen

3.1.3. Zonenordnung

- Art. 31 Zonenschema
- Art. 32 Grenzabstand und Gebäudeabstand
- Art. 33 Grenzbau

3.2. Weitere Zonen

- Art. 34 Landwirtschaftszone
- Art. 35 Zone für Gartenbau
- Art. 36 Zone für Rebbau
- Art. 37 Zone für Reitsport
- Art. 38 Waldgebiet
- Art. 39 Freihaltezone
- Art. 40 Archäologiezone
- Art. 41 Naturschutzzone
- Art. 42 Landschaftsschutzzone
- Art. 43 Gefahrenzone
- Art. 44 Zone für künftige bauliche Nutzung
- Art. 45 Zonengrenze

4. Gestaltung

- Art. 46 Geschützte, erhaltenswerte und ortsbaulich wichtige Bauten
- Art. 47 Wichtige Ortsbildansicht (Siedlungsrand)
- Art. 48 Baulinie, anbaupflichtige Baulinie
- Art. 49 Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte

5. Abgaben, Gebühren

- Art. 50 Erschliessung

C Bebauungsplanungen

- Art. 51 Richtplan
- Art. 52 Überbauungsplan
- Art. 53 Abzüge für den Gemeinbedarf, Erschliessung

D Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- Art. 54 Vollzug und Strafbestimmungen
- Art. 55 Rechtsmittel
- Art. 56 Inkrafttreten

A Allgemeines

Art. 1

Planungsgrundsätze

- 1 Die Bauordnung, der Zonenplan sowie weitere Planungsmittel, insbesondere Überbauungspläne samt zugehörigen Vorschriften bilden eine einheitliche Grundlage für den Vollzug der Ortsplanung.
- 2 Die Planungsmittel dienen einer geordneten, ortsbaulich wie gestalterisch guten Entwicklung der Gemeinde, einer zweckmässigen Ausnützung des verfügbaren Baulandes sowie einer ökonomischen Verwendung der öffentlichen Mittel bei dessen Erschliessung.
- 3 Durch die Einteilung des Baugebietes in Zonen verschiedener Nutzungsart und Ausnutzung soll eine sinnvolle und geordnete Überbauung des Gebietes sichergestellt und der Immissionenschutz gewährleistet werden. Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einrichtungen sind nicht zulässig.
- 4 Die Gemeinde überprüft periodisch alle vier Jahre die Planungsmittel auf ihre Zweckmässigkeit und nimmt im Einvernehmen mit der Regierung die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.

Art. 2

Geltungsbereich

- 1 Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
- 2 Das Gemeindegebiet wird in Bauzone und weitere Zonen eingeteilt. Die Begrenzung, Grösse und Einteilung dieser Gebiete wird im Zonenplan dargestellt, der integrierender Bestandteil dieser Bauordnung ist.

Art. 3

Baubehörde, Bauverwaltung

- 1 Baubehörde ist der Gemeinderat im eigenen Wirkungskreis. Ihr obliegt der Vollzug dieser Bauordnung sowie die Anwendung der Vorschriften des Landes, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Der Gemeinderat kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater bezeichnen.
- 3 Die Bauverwaltung ist in der Gemeindeverwaltung integriert.

Art. 4

Baukommission

- 1 Der Gemeinderat kann eine Baukommission bestellen. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeinderates gehört ihr von Amtes wegen an. Die Bauverwaltung hat eine ständige Vertretung in der Baukommission und ist beratend. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat für die Zeit einer Amtsdauer gewählt.
- 2 Die Baukommission ist ein beratendes Organ des Gemeinderates in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

- 1 Der Gemeinderat kann eine ausgewiesene Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater bezeichnen. Diese darf während der zeitlichen Periode bis zur nächsten Wahl keine Projektierungs- und Bauaufträge in der Gemeinde übernehmen.
- 2 Die Bauberatung orientiert und berät Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben. Die Baubehörde bezeichnet auf Antrag der Baukommission die Vorhaben, die der Beratungspflicht unterstehen. Die Baubehörde kann die Beratung auch bei weiteren Vorhaben beiziehen.

- 1 Der Gemeinderat kann unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren. Für den Erlass einer allfälligen Ausnahmebewilligung gelten die Voraussetzungen gemäss Art. 5 Abs. 3 des Baugesetzes des Landes.
- 2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
- 3 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

B Grundordnung

1. Allgemeines, Verfahren

- 1 Die Grundordnung besteht aus der Bauordnung, dem Zonenplan und dem Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Die Bauordnung und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen und die Nichtbauzonen, die Landwirtschaftzone, den Wald sowie die Schutzzonen.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan werden gemäss der schweizerischen Lärmschutzverordnung (LSV) die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Diese bleiben bis zum Inkrafttreten nationaler Vorschriften gültig.

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Er legt Schutzbereiche, Erhaltungsbereiche, Anpassungs-

bereiche, Erneuerungsbereiche, Gestaltungsbereiche und Freihaltebereiche fest. Er bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie Natur- und Kulturobjekte.

- 2 Der Generelle Gestaltungsplan kann innerhalb der Bauzone Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung Überbauungsplanungen durchzuführen sind.
- 3 Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien im Sinne von Baugesetz Art. 36 bzw. vom Gewässerabstandsrichtplan festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

Art. 10

Verfahren

- 1 Erlass und Änderung von Bauordnung, Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan unterliegen der Genehmigung des Gemeinderates und der Regierung.
- 2 Bauvorschriften und Pläne sind nach Beschluss des Gemeinderates während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise und unter dem Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit kundzumachen.
- 3 Der Gemeinderat kann vorgängig eines Beschlusses eine Mitwirkung durchzuführen. Im Rahmen dieser Mitwirkung können Interessierte und Direktbetroffene bei der Gemeindevorstellung schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Der Gemeinderat behandelt die Anträge und gibt den Antragstellenden schriftlich eine Antwort.

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Art. 11

Baureife, Baubewilligung

- 1 Die Baureife sowie die Baubewilligungsvoraussetzungen richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnung. Eine vorzeitige Überbauung ist nicht möglich.

Art. 12

Bedingungen und Auflagen, Revers

- 1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.

Art. 13

Verkehrs-, Versorgungsanlagen, Parkierung

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Es gelten dazu die Gesetzesbestimmungen des Landes.
- 2 Die Zahl der Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung zum Baugesetz. Die Mindestparkplatzzahl kann reduziert werden, wenn:
 - in Kernzonen, Zonen verdichteter Bauweise oder erhaltenswerten Ortsteilen eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gegeben ist.

- im Rahmen eines Überbauungsplanes die Parkierung geregelt wird. Dabei ist nachzuweisen, wie die fehlende Zahl Parkplätze bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt nachträglich erstellt werden kann.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Art. 14

Architektur

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden oder, sofern eine konzeptionelle Grundlage vorliegt, nach der zukünftigen Umgebung.
- 2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders einzugehen auf:
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
 - Zugänge, Ein- und Ausfahrten;
 - Abstellplätze für Fahrzeuge;
 - Terrainveränderungen;
 - Aussenräume, so auch die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend sind;
 - Gestaltung der Fassaden und des Dachs inkl. der Farbgebung.
- 3 Neu-, Um- und Anbauten sind mit Rücksicht auf die gebaute Struktur in Grösse und Ausmass anzupassen und einzufügen. Die Baukörperstellung, kubische Gliederung, Materialwahl und Farbgebung ist unter besonderer Berücksichtigung der Aussenräume und auf die landschaftlich-topographischen Gegebenheiten abzustimmen.
- 4 Im Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes können detaillierte gestalterische Auflagen vorgeschrieben werden.
- 5 Bei Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, kann die Baubehörde die Bauberatung beziehen.

Art. 15

Dächer

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Abweichungen vom ortsüblichen Giebeldach sind möglich, wenn die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.
- 2 Nicht begehbare Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Art. 16

Dachaufbauten (Anhang 1 Fig. 1)

- 1 Dachaufbauten sind im Rahmen der baugesetzlichen Vorschriften zulässig.
- 2 Dachaufbauten müssen gestalterisch überzeugen, wobei die Ortsbildkriterien mitberücksichtigt werden müssen. Fassadenbündige technisch notwendige Aufbauten wie Liftüberfahrten und Treppenhäuser dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 3.0 m überragen.

Art. 17

Anbauten

- 1 Als Anbauten gelten eingeschossige Bauten. Ihre maximale Gebäudehöhe beträgt 4.0 m, die maximale Grundfläche 36 m². Die baugesetzlichen Abmessungen sind in jedem Fall einzuhalten.

- 2 Der Gemeinderat kann Gebäudelängenüberschreitungen von bis zu 6.0 m als Ausnahme genehmigen, sofern die Überlänge durch Anbauten entsteht.

Art. 18

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern, Einfriedungen

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. In steilen Hanglagen kann aus Gründen der Böschungssicherung ein Höhenversatz verlangt werden.
- 4 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Des Weiteren gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Art. 19

Reklamen, Antennen

- 1 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden. Reklamen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. In Wohnzonen dürfen Reklamen nur soweit betrieben werden, als dass dem Nachbarn ab 22.00 Uhr keine Belästigungen mehr entstehen. Reklamen sind bewilligungspflichtig.
- 3 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. In sensiblen Gebieten ist mit der Baubehörde die Farbgebung abzusprechen.

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Art. 20

Wohnanteile

- 1 Für Wohnzonen gilt ein Mindestwohnanteil. Der Mindestwohnanteil ist im Zonenschema angegeben.
- 2 Wohnanteile werden in Prozenten der Bruttogeschossfläche angegeben. Sie sind auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Überbauungsplanverfahrens eine Verlagerung von Nutzungsanteilen bewilligen.
- 3 In im Generellen Gestaltungsplan speziell bezeichneten Gebieten kann aus Gründen der Lärmsituation der Mindestwohnanteil unterschritten oder auf eine Wohnnutzung verzichtet werden.

- 1 Bei Unterschreitung einer Ausnutzung von 80% der maximal zulässigen Nutzung muss die siedlungsbaulich erwünschte Erweiterungsmöglichkeit nachgewiesen werden.

- 1 Die 2. Nutzungsetappe kann dann erschlossen bzw. baureif gemacht werden, wenn die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Gebietes gehört, dies beantragt und die Verfügbarkeit dieses Landes gegeben ist.
- 2 Die 2. Nutzungsetappe kann in Teilgebiete gegliedert werden, vorausgesetzt es besteht ein Überbauungsplan über das Gebiet, der die zweckmässige Teilung des Gesamtgebietes nach einer Gesamtidée regelt.
- 3 Die Gemeinde sorgt mit vertraglichen Vereinbarungen mit den beantragenden Eigentümern, dass wenn die Bebauung des Gebietes innerhalb von 5 Jahren nach Genehmigung des Überbauungsplanes nicht erfolgt, das Grundstück einem Bauwilligen abgetreten oder im Tausch abgegeben wird.

- 1 Kommerzielle Nutzungen des Handels und des Gewerbes mit einer Nettoladenfläche von 50 m² bis 250 m² werden in der Kernzone 1 und 2, bis 1000 m² ausschliesslich in der Kernzone 2, und soweit zulässig in der Arbeitszone bewilligt. Als kommerzielle Nutzungen des Handels und des Gewerbes gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kundinnen und Kunden verkaufen, welche diese zu ihrem eigenen Gebrauch verwenden.
- 2 Kommerzielle Nutzungen mit einer Ladenfläche grösser als 1000 m² werden ausschliesslich in der Arbeitszone bewilligt. Der Bauwerber hat durch ein Gutachten die Verträglichkeit nachzuweisen. Darin sind die Fahrbewegungen und die Art und Auswirkungen des Betriebs auf die Nachbarschaft aufzuzeigen.
- 3 Kommerzielle Nutzungen mit einer Ladenfläche kleiner als 50 m² können im Rahmen des Nichtwohnanteils auch in den übrigen Bauzonen bewilligt werden, vorausgesetzt die kommerziellen Nutzungen und das damit verbundene Verkehrsaufkommen widersprechen nicht dem Zonenzweck.
- 4 Die massgebende Ladenfläche ist die Summe der Geschossflächen aller Verkaufsräume, welche den Kundinnen und Kunden zugänglich sind, einschliesslich Bedienungs-, Pult- und Gestellflächen. Nicht angerechnet werden Gastwirtschaftslokale und Dienstleistungsbetriebe.

- 1 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
 - Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
 - Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
 - Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).

- 3 Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

3.1.2. Zonenarten

Art. 25

Kernzone 1 (K 1)

- 1 Die Kernzone 1 dient der Förderung des Ortszentrums. Sie ist für Wohnbauten und öffentliche Bauten und Anlagen sowie für Geschäfts- und Gewerbebauten ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und erhebliche Erweiterungen bestehender Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 Die Gemeinde erarbeitet für die Kernzone K 1 einen Richtplan und setzt ihn in Kraft. Der Richtplan regelt die Strassenraumgestaltung und bildet die Grundlage für allfällige Überbauungsplanungen. Der Richtplan ist verwaltungsanweisend.
- 3 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 4 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.
Die baugesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten, insbesondere ist bei Umbauten von Ökonomiegebäude der Parkierungsnachweis zu erbringen.

Art. 26

Kernzone 2 (K 2) (Zone für kommerzielle Nutzungen)

- 1 Die Kernzone 2 dient der Förderung der kommerziellen Nutzungen im Ortszentrum. Sie ist für kundenorientierte Nutzungen des Detailhandels und vergleichbarer gewerblicher Dienstleistungen bestimmt.
- 2 Die Gemeinde erarbeitet für die Kernzone K 2 einen Richtplan. Der Richtplan regelt die Bebauungsprinzipien und die Parkierung entlang der Hauptstrasse, und bildet die Grundlage für allfällige Überbauungsplanungen. Der Richtplan ist verwaltungsanweisend.
- 3 Im Rahmen des Richtplanes ist sicherzustellen, dass die strassenseitige Bebauung den Bedürfnissen von kommerziellen Nutzungen entspricht. Reine Bauten mit Wohn- oder anderweitigen Dienstleistungsnutzungen dürfen den Bereich der Kunden- und Passantenwege nicht negativ beeinflussen.

Art. 27

Wohnzone A, B, C (WA, WB, WC)

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. In Wohnzonen sind nur mässig störende Betrieb zulässig, wie herkömmliche Geschäfts-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt bleiben.

Art. 28

Arbeitszone (Industrie, Gewerbe, Logistik)

- 1 Die Arbeitszone ist für Produktionsbetriebe des Gewerbes, der Industrie bestimmt, die wegen störenden Einwirkungen in anderen Zonen nicht zulässig und / oder aus ortsbaulicher Sicht unpassend sind. Zulässig sind insbesondere:

- Produktionsräume und Werkstätten für Industrie- und Gewerbebetriebe, deren Verwaltung, Kundendienstleistung (sofern nicht im Widerspruch zu Art. 26), Forschung und Entwicklung sowie Sozialräume für die Belegschaft wie Aufenthaltsräume und sanitäre Einrichtungen.
 - nicht rein betriebsbezogene Nutzungen, die hauptsächlich Arbeiten und Dienstleistungen für Industrie- und Gewerbebetriebe erbringen und in direktem Zusammenhang mit einer industriellen oder gewerblichen Tätigkeit stehen (z. B. Technisches Büro, elektronische Datenverarbeitung, Chemielabor).
- 2 Die Arbeitszone ist für Dienstleistungsnutzungen bestimmt, die wegen ihres Flächenbedarfes und / oder des erzeugten Verkehrsaufkommens und / oder Emissionen in anderen Zonen nicht zulässig und / oder aus ortsbaulicher Sicht unpassend sind. Dies sind insbesondere Einrichtungen des Handels, der Logistik und der Unterhaltung.
 - 3 Die Wohnnutzung ist nicht zulässig.
 - 4 Die Anzahl der Parkplätze ist gemäss den einschlägigen Bestimmungen der Verordnung zum Baugesetz zu erbringen. Für Dienstleistungsbetriebe gem. Abs. 2 ist pro 30 m² BGF mindestens ein Garagenplatz erforderlich. Das Untergeschoss ist optimal für die Parkierung zu nutzen. Nach Möglichkeit sollten Lösungen zur gemeinsamen Tiefgaragenschliessung gesucht werden.
 - 5 Die Arbeitszone unterliegt der Überbauungsplanpflicht.
 - 6 Wird eine Parzelle teilbebaut ist aufzuzeigen wie der Rest der Parzelle im Sinne einer optimalen Nutzung bebaut werden kann. Betrifft die mögliche Etappierung einen Baukörper sind Fundationen / Pfählungen und die baustatischen Erfordernisse auf das Gesamtkonzept hin zu dimensionieren oder es ist nachzuweisen, dass eine nachträgliche Verstärkung möglich ist. Die Mindesthöhe bei Hauptbauten beträgt 6.0 m.
 - 7 Für Bauten, Bauteile und Räume, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, sind die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen gegen Innen- und Aussenlärm – durch konzeptionelle, planerische Massnahmen wie Anordnung der Räume, Stellung und Ausrichtung der Gebäudekörper – zu erbringen.
 - 8 Bauvorhaben sind als Bauvorgesuche der Baubehörde vor Baueingabe einzureichen und mit dem Entwicklungsvorstellungen des Gemeinderates zu koordinieren.

Art. 29

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baugesetz. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.
- 3 Privatgrundstücke können der Zone erst zugeführt werden, wenn sie die Gemeinde erworben oder der Eigentümer eine die Nutzung betreffende Vereinbarung abgeschlossen hat.

Art. 30

Zone für öffentliche Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Anlagen bestimmt. Die Zone dient primär den öffentlichen Nutzungen im Freien.
- 2 Hochbauten sind nur soweit zulässig, wie sie mit dem Zonenzweck vereinbar sind. Werden Hochbauten erstellt, gelten die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

3.1.3. Zonenordnung

Art. 31

Zonenschema

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen gemäss der schweizerischen Lärmschutzverordnung.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Zonenschema

	AZ	GFZ	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Maximale Gebäudelänge / -breite ³	Minimaler Grenzabstand	Minimaler Wohnanteil	Störungsgrad von Betrieben ¹⁾	Empfindlichkeitsstufen ²⁾
Kernzone 1	*	*	*	*	*	*	*	2	III
Kernzone 2	0.7	*	11.0 m	16.0 m	30 m / 30 m	Art. 32 BO	--	2	III
Wohnzone A	0.7	0.30	11.0 m ³⁾	16.0 m	30 m / 30 m	Art. 32 BO	40%	1	II
Wohnzone B	0.6	0.35	9.0 m ⁴⁾	14.0 m	25 m / 25 m	Art. 32 BO	60%	1	II
Wohnzone C	0.5	0.40	8.3 m ⁴⁾	12.5 m	20 m / 15 m	Art. 32 BO	60%	1	II
Arbeitszone	-	-	20.0 m	-	-	Art. 32 BO	-	3	IV
Zone für Gartenbau	-	-	9.0 m	-	-	-	-	2	III
Zone für Reitsport	-	-	9.0 m	-	-	-	-	2	III
Zone für öff. Bauten u. Anlagen						-	-	1 / 2	II / III

AZ = Ausnützungsziffer / GFZ = Grünflächenziffer

* nach Überbauungs- oder Richtplan mit speziellen Vorschriften

¹⁾ Störungsgrade von Betrieben: 1 = nicht störend / 2 = mässig störend / 3 = stark störend

²⁾ Empfindlichkeitsstufen gemäss Vorschriften der schweizerischen Lärmschutzverordnung (LSV)

³⁾ In Hanglagen sind max. 4 optisch wirksame Vollgeschosse zulässig.

⁴⁾ In Hanglagen sind max. 3 optisch wirksame Vollgeschosse zulässig.

Art. 32

Grenzabstand und Gebäudeabstand

- 1 Der Grenzabstand ist der Mindestabstand der Fassade von der Grenze. Sein Mass ist – soweit nicht im Baugesetz oder durch Baulinien festgelegt – abhängig von der Fassadenhöhe und der Fassadenlänge. Er wird gemäss der Schnittmethode bestimmt (Anhang 1, Fig. 2 u. 3).
- 2 Es wird unterschieden nach grossem und kleinem Grenzabstand. Für die Arbeitszone gelten die baugesetzlichen Abstände.
 - Grosser Grenzabstand (GGA): Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von der Lage der Wohnräume angewandt und gilt für die dazugehörigen Fassaden. In Grenzfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Seite. Der grosse Grenzabstand beträgt mindestens 5.0 m.

$$GGA = \frac{H}{2.5} + \frac{L}{5}$$

GGA = grosser Grenzabstand

H = zugehörige Fassadenhöhe

L = zugehörige Fassadenlänge

- Kleiner Grenzabstand (KGA): Der kleine Grenzabstand wird gemäss Baugesetz ermittelt.
- 3 Für die Gebäudeabstände gelten die Bestimmungen des Baugesetzes. Für die Arbeitszone gelten die Abstände gemäss Überbauungsplan.

Art. 33

Grenzbau

- 1 Der Grenzbau kann mit Zustimmung des Hochbauamtes unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:
- Schriftliche Zustimmung des Nachbarn.
 - Durch den Grenzbau darf die Überbauung des Nachbargrundstückes nicht aufgrund von Bestimmungen des Baugesetzes oder der Bauordnung verunmöglicht werden.
 - Der Zugang ins rückwärtige Grundstück muss sichergestellt sein.

Das Grenzbaurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.

- 2 Unterirdische Bauten und Anlagen können bis an die Grenze gestellt werden, sofern das schriftliche Einverständnis des Nachbarn vorliegt.
- 3 Im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplanungen kann der Grenzbau vorgeschrieben werden.

3.2. Weitere Zonen

Art. 34

Landwirtschaftszone

- 1 Die Landwirtschaftszone ist der dauernden landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.
- 2 Es dürfen ausschliesslich standortgebundene Bauten errichtet werden, die der dauernden und hauptberuflich betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Der Standort landwirtschaftlicher Bauten kann unter bestimmten Voraussetzungen auch in peripheren Übergangsgebieten vorgeschrieben werden.
- 3 Neue Aussiedlungsbetriebe und Betriebserweiterungen sind nur auf der Grundlage eines genehmigten landwirtschaftlichen Strukturkonzeptes zulässig.
- 4 Alle landwirtschaftlichen Bauten sind besonders sorgfältig in die umgebende Landschaft einzugliedern. Wohn- und Ökonomiegebäude sind als Einheit zu gestalten.

Art. 35

Zone für Gartenbau

- 1 Die Zone für Gartenbau ist für die weitgehend bodenabhängige Produktion des Gartenbaus, die Aufbereitung, Lagerung und den Verkauf dieser Produkte bestimmt. In dem im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereich für Hochbauten ist der Handel und Verkauf weiterer gartenbaulicher Produkte und Gärtnereiartikel, sowie die Ausübung weiterer gartenbaulicher Tätigkeiten zulässig. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie den zulässigen Nutzungen dienen, betriebsnotwendig sind und das Landschaftsbild nicht stören.
Nur auf Handel und Verkauf von Gartenbau- oder Gärtnereiprodukten und gartenbauliche Dienstleistungen (Lohnunternehmen) ausgerichtete Betriebe sowie Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- 2 Im Bereich für Hochbauten zulässig sind Hochbauten, Parkplätze, versiegelte Flächen, Ausstellungsflächen und Lagerflächen soweit, wie sie für die zulässigen Nutzungen erforderlich sind. Materialablagerungen sind bis zu einem Umfang von 100 m³ erlaubt.

Eine Teilbebauung des Bereichs für Hochbauten ist nur dann zulässig, wenn eine Etappierung, d.h. ein Anteil einer später möglichen Gesamtbebauung im Sinne einer optimalen Ausnützung und guten Gestaltung vorgesehen ist. Dies ist vom Baugesuchsteller aufzuzeigen. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 9.0 m.

- 3 Im Bereich für die bodenabhängige Produktion sind temporäre Einrichtungen wie Bedachungen soweit zulässig, wie sie für die Produktion notwendig sind. Sie sind anschliessend wieder zu entfernen. Die Einrichtungen sind bewilligungspflichtig.
- 4 Für den Bereich für Hochbauten gelten dieselben Erschliessungsanforderungen wie in den übrigen Bauzonen.
- 5 Die im Zonenplan bezeichnete Erweiterung der Gartenbauzone ist vorrangig für die Aussiedlung von gewerblichen Gartenbaunutzungen aus der Bauzone der Gemeinde. Wenn nachweislich in der Gemeinde diesbezüglich kein Bedarf besteht, kann das Gebiet auch anderen Gartenbaubetrieben zur Verfügung gestellt werden.

Art. 36

Zone für Rebbau

- 1 Die Zone für Rebbau umfasst das Land für den Rebbau. Es ist dauernd für diese Nutzung zu erhalten.
- 2 In der Zone für Rebbau sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 37

Zone für Reitsport

- 1 Die Zone für Reitsport umfasst das Gebiet für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Reitsport und der Zucht sofern es sich nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt.
- 2 Bauten sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9.0 m.

Art. 38

Waldgebiet

- 1 Die Nutzung im Waldgebiet richtet sich nach dem Waldgesetz. Für die Eingliederung forstwirtschaftlicher Bauten kann die Gemeinde Vorschriften betreffend Form, Grösse und Gestaltung erlassen.

Art. 39

Freihaltezone

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen oder Waldrändern, zur Sicherung ökologischer Verbindungen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke und Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist nicht zulässig.

Art. 40

Archäologiezone

- 1 Die Archäologiezone umfasst jene Flächen des archäologischen Perimeters des Landes, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.

- 2 Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und der zuständigen Stelle des Landes vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben.

Art. 41

Naturschutzzone

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 In der Naturschutzzone sind die Errichtung von Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- 5 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Art. 42

Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die Pflege des Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone unerlässlich ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.
- 3 Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammkulturen innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hochstammkulturen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen des Waldgesetzes.

Art. 43

Gefahrenzone

- 1 Der Zonenplan bezeichnet innerhalb und in der näheren Umgebung der Bauzone (Gebietskategorie A) die Gebiete mit Gefahrenpotenzial.
- 2 In Gebieten mit erheblicher Gefährdung (rote Gefahrengebiete) gilt ein generelles Bauverbot. Bestehende Bauten und Anlagen können unterhalten werden. Die Nutzung darf dabei nicht vergrössert oder intensiviert werden. Stabilisierungsmassnahmen hinsichtlich der auf ein Gebäude einwirkenden Gefahrenprozesse sind zulässig. In diesem Falle ist vorgängig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

- 3 In Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengelände) ist ein Bauen unter Einhaltung von Auflagen möglich. Die entsprechenden Auflagen ergeben sich aus der im konkreten Fall vorliegenden Gefährdung für das Bauwerk und dessen Nutzer. Die Auflagen werden von den zuständigen Fachstellen festgelegt.

Art. 44

Zone für künftige bauliche Nutzung

- 1 Die Zone für künftige bauliche Nutzung umfasst Gebiete, die für eine spätere Entwicklung der Siedlung zur Disposition stehen und unter den dazumaligen Vorstellungen einer Bauzone zugewiesen werden können. Sie stellt eine längerfristige Option für die bauliche Entwicklung dar.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Erweiterungen bestehender Bauten sind soweit zulässig, als dass sie einem künftig denkbaren Zonenzweck nicht entgegenstehen. Sie dürfen kein Präjudiz darstellen in Bezug auf eine Entscheidungsfindung der späteren Nutzung.

Art. 45

Zonengrenze

- 1 Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen entsprechen, die Zusammenfassung der Nutzung in einen Baukörper gestatten.

4. Gestaltung

Art. 46

Geschützte, erhaltenswerte und ortsbaulich wichtige Bauten

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Es handelt sich um Objekte gemäss FL-Ortsbildinventar. Geschützte Bauten sind zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten sind bei grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bei Eingriffen in die Baute oder deren Umgebung ist die Denkmalschutz-Kommission des Landes anzuhören.
- 2 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Die wesentliche Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten. Zur Beurteilung dieser Möglichkeiten ist durch eine ausgewiesene Fachperson ein bauhistorisches Gutachten zu erstellen. Darauf abgestützt beurteilt der Gemeinderat das Bauvorhaben und hält den Befund schriftlich in einem Vorbericht fest und formuliert notwendige Schutzmassnahmen bzw. Anordnungen. Gestützt auf diesen Vorbericht legt der Gemeinderat nach Anhörung des Grundeigentümers die Randbedingungen für das Bauvorhaben in einem rechtsmittelfähigen Gemeinderatsbeschluss fest und bestimmt dabei insbesondere, welche Gebäudeteile zu erhalten und welche beseitigt werden dürfen. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Als ortsbaulich wichtige Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung von siedlungsbaulichem Wert sind. Abbrüche sind zulässig, wenn ein Neubauprojekt vorliegt, welches die ortsbauliche Situation wahrt oder verbessert.
- 4 Neubauten im Bereich von geschützten und erhaltenswerten Bauten haben auf diese Rücksicht zu nehmen und werden dann gestattet, wenn dadurch die Gesamtsituation sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.

- 5 Bauvorhaben an Bauten gemäss Abs. 1 und Abs. 2 sowie Neubauten gemäss Abs. 3 sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Sie kann die Bauberatung mit der Begleitung beauftragen.
- 6 Mit der Baueingabe hat der Bauwillige im Sinne von Art. 15 in geeigneter Form (Bericht, Skizzen, Fotos) darzulegen, wie die Ziele gemäss Art. 46 und die von der Baubehörde allenfalls festgelegten Randbedingungen im Projekt berücksichtigt worden sind.
- 7 Die mit dem Verfahren gemäss Abs. 5 verbundenen Kosten gehen in der Regel zu Lasten der Eigentümer. Die Kostenverteilung der Bauberatung wird im Einzelfall vorgängig festgelegt. Die mit dem Verfahren gemäss Abs. 2 verbundenen Kosten für die Erstellung des Fachgutachtens gehen je zur Hälfte zu Lasten des Grundeigentümers und der Gemeinde.

Art. 47

Wichtige Ortsbildansicht (Siedlungsrand)

- 1 Als Siedlungsrand mit erhöhtem Gestaltungsanspruch bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Siedlungsabschlüsse, die für das Ortsbild wichtig sind. Wesentliche Erneuerungen und Erweiterungen sowie Neubauten haben in Bezug auf einen Siedlungsabschluss einem erhöhten Gestaltungsanspruch zu genügen.
- 2 Bauvorhaben gemäss Abs. 1 sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Sie kann die Bauberatung mit der Begleitung beauftragen.

Art. 48

Baulinie, anbaupflichtige Baulinie

- 1 Die Baulinie und die anbaupflichtige Baulinie dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baulinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Anbaupflichtige Baulinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baulinien und anbaupflichtige Baulinien können in Überbauungs- oder Richtplänen festgelegt werden. Die Stabstelle für Landesplanung ist einzubeziehen.

Art. 49

Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan als wiederherzustellend bezeichneten Elemente sind im Rahmen allgemeiner Pflegemassnahmen oder im Rahmen von Renaturierungsprojekten wiederherzustellen.
- 3 Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Objekte.

5. Abgaben, Gebühren

Art. 50

Erschliessung

- 1 Die Gemeinde kann ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren decken.

- 2 Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung. Die Gebühren können verursachergerecht ausgestaltet werden.
- 3 Die Gemeinde kann einmalige Abgaben und einmalige Gebühren sowie wiederkehrende Gebühren mittels Reglementen festlegen.
- 4 Die Gemeinde erlässt hierzu entsprechende Abgaben- und Gebührenreglemente.

C Bebauungsplanungen

Art. 51

Richtplan

- 1 Im Richtplan werden die Grundzüge und Prinzipien der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung eines speziellen Teilgebietes geregelt.
- 2 Die Gemeinde erarbeitet die Richtpläne. Sie sind verwaltungsanweisend und Grundlage zur Beurteilung der einzelnen Bauvorhaben.

Art. 52

Überbauungsplan

- 1 Der Überbauungsplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen. Der Überbauungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan, dem Erschliessungsplan und den Bestimmungen.
- 2 Ein Überbauungsplan kann für ein grösseres zusammenhängendes und sinnvoll begrenztes Gebiet erstellt werden. Eine halboffene (verdichtete) Bauweise kann bewilligt werden.
- 3 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Gebiete mit einer Überbauungsplanpflicht. Für diese Gebiete erarbeitet die Gemeinde ein Richtprojekt. Dieses ist Massgabe zur Ausarbeitung eines Überbauungsplanes.
- 4 Im Rahmen eines Überbauungsplanes kann in Anwendung der Gesetzesbestimmungen von der Bauordnung abgewichen werden, sofern nachstehende Bedingungen erfüllt sind:
 - a) Der Flächenumfang der einzubeziehenden Grundfläche ist in Abstimmung mit den ortsbaulichen Zielsetzungen festzulegen.
 - b) Der Überbauungsplan ist für das gesamte Areal zu erstellen und hat ortsplannerische Vorzüge aufzuweisen wie:
 - grössere zusammenhängende Freiflächen
 - Anlage verkehrsabseitiger Spielplätze
 - gute innere Erschliessung
 - zweckmässig zusammengefasste, weitgehend unterirdisch angeordnete und befriedigend gestaltete Abstellplätze für Fahrzeuge
 - Trennung der Fussgängerbereiche vom Fahrzeugverkehr
 - c) Die Überbauung soll als erkennbar baulich zusammenhängende Gruppe wirken und überdurchschnittliche architektonische Qualitäten sowie sorgfältig durchdachte Grundrisse in Bezug auf Wohnkomfort und Wohnhygiene aufweisen.
 - d) Die Eingabe des Überbauungsplanes hat im Massstab 1 : 200 für Planunterlagen und im Massstab 1 : 500 für den Situationsplan und das Gestaltungsmodell zu erfolgen. Ein Gestaltungsmodell ist vorzulegen.

- e) Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht zum Areal gehören, müssen die bauordnungsgemässen Grenzabstände eingehalten werden.
- 5 Sind die Anforderungen gemäss Abs. 3 und 4 ausreichend erfüllt kann die Ausnützungsziffer um max. 20% erhöht werden. Es besteht kein Anspruch auf diesen maximalen Bonus.

Art. 53

Abzüge für den Gemeinbedarf, Erschliessung

- 1 Die Abzüge für den Gemeinbedarf (Quartierausstattung) und für die Gebietserschliessung richten sich nach dem Gesetz zur Baulandumlegung.
- 2 Erschliessungsanlagen dürfen im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abgeändert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Gesamtkonzeption des Überbauungsplanes gewahrt bleibt.

D Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 54

Vollzug und Strafbestimmungen

- 1 Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat.
- 2 Betreffend Verantwortlichkeit, Zuwiderhandlung und Strafbestimmungen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Art. 55

Rechtsmittel

- 1 Beschlüsse des Gemeinderates über Erlass oder Abänderung der Bauordnung, des Zonenplanes und des Generellen Gestaltungsplanes können innert 14 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten angefochten werden.

Art. 56

Inkrafttreten

- 1 Die vorliegende Bauordnung tritt vier Wochen nach Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft und ersetzt die Bauordnung vom 26. März 1994 der Gemeinde Mauren.

Diese Bauordnung wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom genehmigt.

Dieser Beschluss wurde vorschriftsgemäss zum Referendum ausgeschrieben.

Für den Gemeinderat:

.....
Freddy Kaiser, Vorsteher

.....
Michael Ritter, Vizevorsteher

Diese Bauordnung wurde von der Regierung in der Sitzung vom genehmigt (RA:.....)
und vorschriftsgemäss kundgemacht.

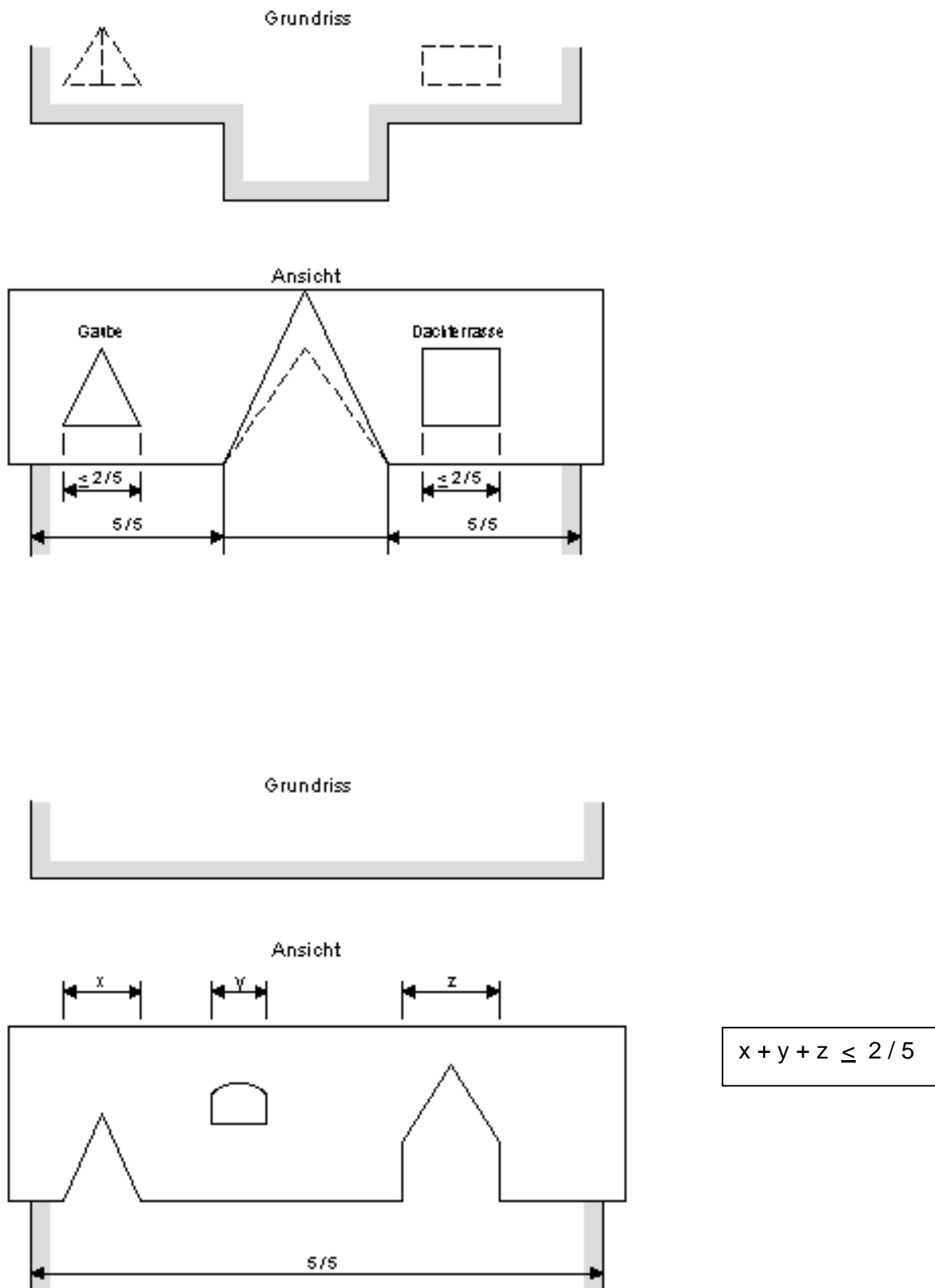
(Kundmachung vom)

Fürstliche Regierung:

Anhang 1: Schemaskizzen: Figur 1 Dachaufbauten
 Figur 2 und 3 Grenzabstände

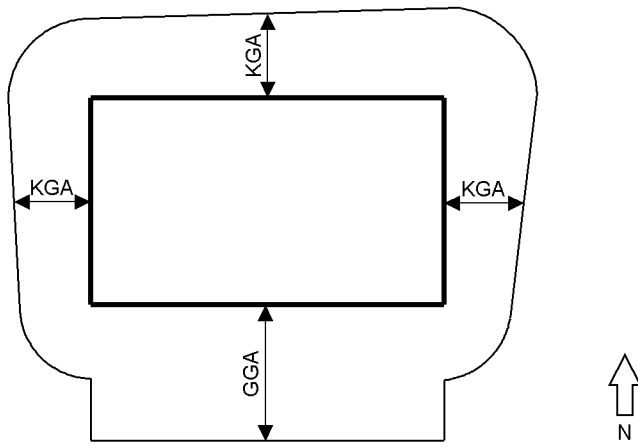
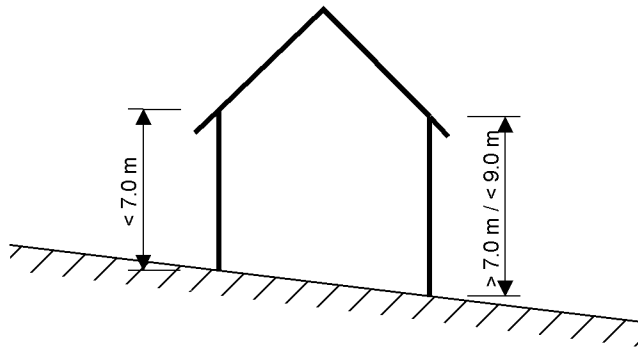
Anhang 1

Figur 1 Dachaufbauten (BO Art. 16)



$$x + y + z \leq 2/5$$

Anhang 1
 Figur 2 Grenzabstand (BO Art. 32)



GGA Grosser Grenz - Abstand:

$$GGA = \frac{H}{2.5} + \frac{L}{5}$$

H = zugehörige Fassadenhöhe
 L = zugehörige Fassadenlänge

KGA Kleiner Grenz - Abstand:

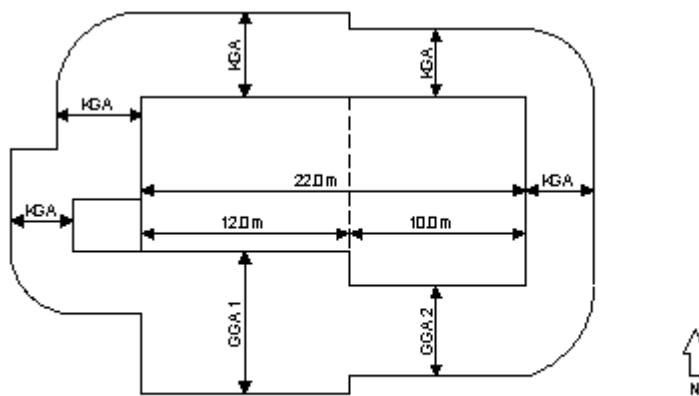
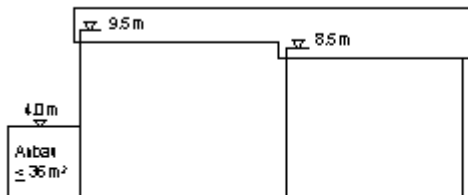
KGA gem. Baugesetz bis	H = 7.00 m	3.50 m Grenzabstand
	H = 9.00 m	4.00 m Grenzabstand
	H = 11.00 m	5.00 m Grenzabstand

Beispiel:

$$GGA = \frac{H}{2.5} + \frac{L}{5} = \frac{7.0}{2.5} + \frac{15.0}{5} = 5.80 \text{ m}$$

Anhang 1

Figur 3 Grenzabstandsrechnung mit Schnittmethode (BO Art. 32)



$$GGA = \frac{H}{2.5} + \frac{L}{5}$$

$$GGA1 = \frac{9.5}{2.5} + \frac{22.0}{5} = 8.20 \text{ m}$$

$$GGA2 = \frac{8.5}{2.5} + \frac{10.0}{5} = 5.40 \text{ m}$$