



Die jeweils aktuelle Musterbauordnung finden Sie auf der Homepage des Amtes für Raum und Verkehr:  
<https://zg.ch/de/planen-bauen/raumplanung/ortsplanungsrevision>

## MUSTERBAUORDNUNG (Stand 21. April 2022)

### Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
§1 Zweck und Geltungsbereich .....	3
§2 Planungs-und Baukommission .....	3
<b>2. Zonenvorschriften</b> .....	<b>3</b>
<b>a. Bauzonen</b> .....	<b>3</b>
§3 Wohnzone .....	3
§4 Wohn- und Arbeitszone .....	3
§5 Arbeitszone .....	3
§6 Kernzone.....	4
§7 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen.....	4
§8 Bauzonen mit speziellen Vorschriften.....	4
<b>b. Grundmasse der Bauzonen</b> .....	<b>5</b>
§9 Masse für die Einzelbauweise .....	5
<b>c. Ergänzende Bauzonenbestimmungen</b> .....	<b>5</b>
§10 Ergänzende und abweichende Masse und Bestimmungen .....	5
§11 Bebauungsplanpflicht.....	5
§12 Preisgünstiger Wohnungsbau.....	6
§13 Hochhäuser.....	6
§14 Zwischennutzungen .....	6
<b>d. Nichtbauzonen</b> .....	<b>6</b>
§15 Landwirtschaftszone .....	6
§16 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung.....	6
§17 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung .....	7
<b>e. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften</b> .....	<b>7</b>
§18 Allgemeine Bestimmungen .....	7
§19 Zone für Familiengärten (Fa) .....	7
§20 Zone für Reitsport (Rs) .....	7
§21 Zone für Camping (Ca) .....	8
§22 Zone für Weinbau (Wb).....	8
§23 Weilerzone (We) .....	8
§24 Zone für Bootsstationierung (Bo) .....	9

<b>f. Schutzzonen und Schutzobjekte</b>	<b>9</b>
§25 Ortsbildschutzzone	9
§26 Zone archäologischer Fundstätten	9
§27 Landschaftsschutzzone	9
§28 Gemeindliche Naturschutzzone	10
§29 Zone für Gewässerraum	10
<b>3. Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
§30 Einordnung	10
§31 Besondere Abstände	10
§32 Parkierung und Mobilität	10
§33 Erschliessung	11
§34 Hindernisfreies Bauen	11
§35 Spiel- und Freiflächen	11
§36 Aussichtschutz	11
§37 Lärmschutz	12
§38 Ökologische Ausgestaltung / Ökologischer Ausgleich	12
§39 Naturobjekte	12
§40 Dächer und Fassaden	13
§41 Terrassenhaus	13
<b>4. Schlussbestimmungen</b>	<b>13</b>
§42 Mehrwertabgabe	13
§43 Gebühren	13
§44 Übergangsrecht	14
§45 Mehrwertabgabe in der laufenden Ortsplanungsrevision	14
§46 Aufhebung bisherigen Rechts	14
§47 Inkrafttreten	14

Die Einwohnergemeinde ..... beschliesst gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998, was folgt:

## **1. Einleitung**

### **§1 Zweck und Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechtes die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

### **§2 Planungs- und Baukommission**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt eine fachlich zusammengesetzte Planungs- und Baukommission.

<sup>2</sup> Die Planungs- und Baukommission berät den Gemeinderat in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation fest.

## **2. Zonenvorschriften**

### **a. Bauzonen**

#### **§3 Wohnzone**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

<sup>2</sup> Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

#### **§4 Wohn- und Arbeitszone**

Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

#### **§5 Arbeitszone**

<sup>1</sup> Die Arbeitszonen sind für das Gewerbe, für Dienstleistungen und/oder für die Industrie bestimmt.

<sup>2</sup> Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig.

## **§6 Kernzone**

<sup>1</sup> Die Kernzonen schaffen oder erhalten Stadt-, Orts- oder Quartierzentren. Sie dienen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie dem Wohnen.

<sup>2</sup> Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

<sup>3</sup> Die das Ortsbild prägenden typischen Bauten sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann den Abbruch und Neubau bewilligen, wenn das bestehende Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder es unzumutbar ist, die Bausubstanz zu erhalten.

<sup>4</sup> Gebäude dürfen umgestaltet, erweitert, umgenutzt und mit Ergänzungsbauten versehen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

## **§7 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

## **§8 Bauzonen mit speziellen Vorschriften**

[Formulierung durch Gemeinde, da von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich]

**b. Grundmasse der Bauzonen**

**§9 Masse für die Einzelbauweise**

Bezeichnung	Abkürzung	Max. AZ	Max. Baumassenziffer	Grünflächenziffer	Vollgeschosszahl	Gesamthöhe	Grenzabstand gross	Grenzabstand klein	Mind. Wohnanteil	Mind. Gewerbestandteil	Empfindlichkeitsstufe LSV	(...)
Wohnzone 1												
Wohnzone 2a												
Wohnzone 2b												
Wohnzone 3a												
Wohnzone 3b												
(...)												
Wohn- und Arbeitszone 3												
Wohn- und Arbeitszone 4												
Wohn- und Arbeitszone 5												
Arbeitszone												
Kernzone A												
Kernzone B												
(...)												

**c. Ergänzende Bauzonenbestimmungen**

**§10 Ergänzende und abweichende Masse und Bestimmungen**

<sup>1</sup> In Wohn- und Arbeitszonen sowie in Arbeitszonen sind Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von ... m<sup>2</sup> sowie Freizeiteinrichtungen mit einem lokalen Einzugsgebiet zulässig. Verkehrsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem oder überregionalem Einzugsgebiet sind unzulässig.

<sup>2</sup> In Kernzonen sind Verkaufsflächen für Lebensmittel bis zu einer Fläche von ... m<sup>2</sup> zulässig. Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf ... m<sup>2</sup> pro Gebäude und 20% der anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben. Kleinere Freizeiteinrichtungen, die zur Belebung der Kernzone beitragen, sind zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> [weitere abweichende Bestimmungen für einzelne kommunale Bauzonen]

**§11 Bebauungsplanpflicht**

<sup>1</sup> In den im Zonenplan mit durchzogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan mit gepunkteter Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines einfachen oder ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

## §12 Preisgünstiger Wohnungsbau

<sup>1</sup> Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete dienen dem preisgünstigen Wohnungsbau. Dabei gelten in Übereinstimmung mit § 18 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) die nachfolgenden Mindestanteile:

- a) Im Gebiet ... gilt ein Anteil von ... %;
- b) Im Gebiet ... gilt ein Anteil von ... %.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211] oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

<sup>2</sup> Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau sind einer Grundnutzung überlagert.

## §13 Hochhäuser

<sup>1</sup> Hochhäuser sind nur in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zulässig. Es gilt eine ordentliche Bebauungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Zonen für Hochhäuser sind einer Grundnutzung überlagert.

## §14 Zwischennutzungen

Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Gemeinderat auf maximal drei Jahre zeitlich befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen.

### d. Nichtbauzonen

## §15 Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

<sup>2</sup> Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

## §16 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung

<sup>1</sup> Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umfasst Freiflächen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind. Darauf dürfen nur Ausstattungen wie Wege, Grillplätze, Sitzbänke und dergleichen erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.

<sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

### **§17 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung**

<sup>1</sup> Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

<sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

### **e. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften**

#### **§18 Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup> Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.

<sup>2</sup> In allen übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

#### **§19 Zone für Familiengärten (Fa)**

Die Zone für Familiengärten (Fa) ist für Kleingärten bestimmt. Dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen, insbesondere kleine Gartenhäuser, sind zulässig.

#### **§20 Zone für Reitsport (Rs)**

<sup>1</sup> Die Zone für Reitsport (Rs) ist für die Einrichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Reitsport erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Bebauung, der Geländeänderungen, der Gestaltung von Bauten und Anlagen, der ökologischen Ausgestaltung von Randzonen und Übergängen zur Landwirtschaftszone, der Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschließung sowie Parkierung,
- b. ein Plan der umzäunten Flächen mit Nachweis der landschaftsverträglichen Ausgestaltung der Umzäunungen sowie deren Kompatibilität mit Wildtierkorridoren, und
- c. ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten und die Parkplatzbenützung.

<sup>3</sup> Der Wohnraumbedarf richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700).

## §21 Zone für Camping (Ca)

<sup>1</sup> Die Zone für Camping (Ca) ist für die Einrichtung und den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Campingplatz erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Bebauung, der Geländeänderungen, der Gestaltung von Bauten und Anlagen, der Ver- und Entsorgung, der Erschließung, der Bepflanzung sowie den Standplätzen mit Angabe der Saison-, Ferien- und Durchgangsplätze und
- b. ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Öffnungs- und Ruhezeiten, die Freizeitznutzungen sowie den Mindestinhalt der Platzordnung.

## §22 Zone für Weinbau (Wb)

<sup>1</sup> Die Zone für Weinbau (Wb) ist für den Weinbau bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Weinbau erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Bauten, der Geländeänderungen, der Gestaltung von Bauten und Anlagen, der Bepflanzung, der Wegführung und Erschließung sowie
- b. ein Betriebskonzept.

## §23 Weilerzone (We)

<sup>1</sup> Die Weilerzone (We) dient der Erhaltung und massvollen Weiterentwicklung von Kleinsiedlungen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen müssen sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einordnen. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Umgebung muss in den strukturellen Merkmalen erhalten bleiben. Die landwirtschaftliche Nutzung hat Vorrang. Für umgenutzte, ehemals landwirtschaftlich begründete Wohn- und Gewerbeflächen darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden, der erneut landwirtschaftlichen Zwecken dient.

<sup>3</sup> Für die einzelnen Weilerzonen gelten folgende weitere Bestimmungen:

- a) In der Weilerzone ... dürfen [durch die Gemeinde zu bestimmen sowie planerisch im Anhang festzulegen];
- b) In der Weilerzone ... dürfen [durch die Gemeinde zu bestimmen sowie planerisch im Anhang festzulegen].



## §24 Zone für Bootsstationierung (Bo)

<sup>1</sup> Die Zone für Bootsstationierung (Bo) dient der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet.

<sup>2</sup> Die Anlagen für die Stationierung von Booten müssen auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich gut einfügen.

## f. Schutzzonen und Schutzobjekte

### §25 Ortsbildschutzzone

<sup>1</sup> Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung der Eigenart und Schönheit sowie die Weiterentwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen prägenden Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Neubauten müssen überdies dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen.

<sup>2</sup> Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

<sup>3</sup> Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

### §26 Zone archäologischer Fundstätten

<sup>1</sup> Die Zone archäologischer Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

<sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

<sup>3</sup> Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.

### §27 Landschaftsschutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders qualitätsvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen.

<sup>3</sup> Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, landschaftsprägende Anlagen wie historische Wegverbindungen, Wegkreuze und dergleichen, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen anordnen. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

<sup>4</sup> Landschaftsschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

## **§28 Gemeindliche Naturschutzzone**

<sup>1</sup> Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze.

<sup>2</sup> Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege kann der Gemeinderat in separaten Schutzplänen und Reglementen sowie mit Verträgen regeln.

## **§29 Zone für Gewässerraum**

<sup>1</sup> Die Zone für Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.

<sup>2</sup> Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

## **3. Bauvorschriften**

### **§30 Einordnung**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>2</sup> Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.

### **§31 Besondere Abstände**

<sup>1</sup> Gegenüber Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindestrassen, sofern die Gemeinde im Strassenreglement keine anderen Bestimmungen erlassen hat.

### **§32 Parkierung und Mobilität**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat regelt die Anforderungen an die Parkierung, insbesondere die Maximalanzahl von Parkfeldern für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs und die Mindestanzahl von Abstellplätzen für Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte sowie die Anforderungen an Grösse, Lage, Gestaltung und Überdachung der Abstellflächen.

<sup>2</sup> Ab Bauvorhaben von drei oder mehr Wohn- oder Gewerbegebäuden kann der Gemeinderat auch ausserhalb von Bebauungsplanverfahren den Nachweis der guten internen Arealerschliessung für zu Fuss Gehende und Radfahrende, der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und an Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie, sofern die vorbestehende Belastung des Verkehrsnetzes oder die Luft- oder Lärmbelastung dies rechtfertigen, ein Mobilitätskonzept verlangen.

<sup>3</sup> Bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkieranlagen sind die gemäss den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik vorgesehenen Minimalwerte der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität einzuhalten. Gemeindeeigene Ladestationen werden ausschliesslich mit Strom aus lokalen erneuerbaren Quellen gespeisen.

### **§33 Erschliessung**

<sup>1</sup> Erschliessungsanlagen, insbesondere Ein- und Ausfahrten, sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Es muss insbesondere eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein. Die anerkannten Regeln der Baukunde sind wegleitend.

<sup>2</sup> Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

### **§34 Hindernisfreies Bauen**

<sup>1</sup> Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten muss die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.

### **§35 Spiel- und Freiflächen**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ab acht Wohneinheiten hat die Bauherrschaft genügend kindgerechte Spiel- oder Freiflächen zu erstellen. Der Gemeinderat legt in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, ob Spiel- oder Freiflächen oder beides zu erstellen ist.

<sup>2</sup> Die Grösse der Spiel- und/oder Freiflächen muss insgesamt mindestens ... % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) betragen. Die Spiel- und/oder Freiflächen dürfen in Zonen mit einer Grün- bzw. Freiflächenziffer an diese angerechnet werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann in Kernzonen und kantonalen Verdichtungsgebieten im Interesse der inneren Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten.

### **§36 Aussichtschutz**

Zum Schutz der im Zonenplan oder im Anhang zur Bauordnung festgelegten Aussichtspunkte kann der Gemeinderat die Lage eines Gebäudes, die Gebäudehöhe, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.

### **§37 Lärmschutz**

<sup>1</sup> In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41). Es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

<sup>2</sup> Innerhalb der im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiete gilt im Falle einer Überschreitung der Planungswerte eine Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte.

### **§38 Ökologische Ausgestaltung / Ökologischer Ausgleich**

<sup>1</sup> Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Umgebungsgestaltung in den Fällen von Abs. 2 ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Überdeckungen vorzusehen. Wege und Plätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Es sind mindestens ... % der Umgebungsfläche als ökologisch wertvolle Flächen zu gestalten und entsprechend zu pflegen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat fördert auch bei anderen Bauvorhaben die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saadmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. In Zonen mit einer Grünflächenziffer ist der Gemeinderat berechtigt, entsprechende Auflagen zu machen. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

### **§39 Naturobjekte**

<sup>1</sup> Die im Anhang X aufgeführten Naturobjekte sind geschützt.

<sup>2</sup> Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an geeigneter Stelle zu ersetzen. Über die Pflege hinausgehende Eingriffe sind bewilligungspflichtig.

#### **§40 Dächer und Fassaden**

<sup>1</sup> Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei Solaranlagen, es sei denn, die Solaranlage muss aus Gründen des Ortsbild- oder Denkmalschutzes in die Dachfläche integriert werden.

<sup>2</sup> Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden.

#### **§41 Terrassenhaus**

<sup>1</sup> Bei Terrassenhäusern, deren Geschosse um mindestens 3 m versetzt sind, darf gegenüber den Vorschriften der Einzelbauweise ein zusätzliches Geschoss erstellt werden.

<sup>2</sup> Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse ... m über dem gewachsenen Boden verläuft (Parallellinie). Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten. Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.

<sup>3</sup> Bei Terrassenhäusern sind nur Flach- und Pultdächer zulässig.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Gebäudelänge des gesamten Terrassenhauses im Einzelfall.

### **4. Schlussbestimmungen**

#### **§42 Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11).

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet.

#### **§43 Gebühren**

<sup>1</sup> Für die Behandlung von Baugesuchen hat der Baugesuchstellende eine Gebühr zu entrichten.

<sup>2</sup> Die Gebührenhöhe bestimmt sich gemäss dem Kantonsratsbeschluss über die Gebühren in Verwaltungs- und Zivilsachen (Verwaltungsgebührentarif; BGS 641.1), soweit die Gemeinde keine anderslautende Gebührenordnung erlassen hat.

#### **§44 Übergangsrecht**

<sup>1</sup> Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

<sup>2</sup> Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren den Grenzabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn für dieses Gebäude kein Näherbaurecht oder aber ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor dem 1. Januar 2019 begründet worden ist. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands.

#### **§45 Mehrwertabgabe in der laufenden Ortsplanungsrevision**

<sup>1</sup> Aufzonen und Umzonen, die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (bis 2025) erfolgen, lösen keine Mehrwertabgabe aus.

#### **§46 Aufhebung bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Die Bauordnung vom ... und der Zonenplan vom ... werden aufgehoben.

#### **§47 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan treten mit rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.