



# Gemeindebaureglement

Genehmigungsauflagen

**PROJEKTLEITUNG**

**urbaplan**

Christian Stettler

**RAUMPLANUNG, STÄDTEBAU,  
UND UMWELT**

**urbaplan**

Christian Stettler, Noemi Häussler

boulevard de pérolles 31

1700 Fribourg

+41 26 322 26 01

[www.urbaplan.ch](http://www.urbaplan.ch)

ISO 9001:2015 zertifiziert

# Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
	Artikel 1 Zweck	5
	Artikel 2 Gesetzliche Grundlagen	5
	Artikel 3 Geltungsbereich	5
	Artikel 4 Bestandteile	5
	Artikel 5 Verbindlichkeit	5
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	6
	GENERELLE VORSCHRIFTEN	6
	Artikel 6 Detailbauungspläne	6
	Artikel 7 Detailerschliessungsbewilligungen	6
	Artikel 8 Ortsbildschutzperimeter (Kategorie 3)	6
	Artikel 9 Harmonisierungsperimeter	7
	Artikel 10 Geschützte Kulturgüter	7
	Artikel 11 Archäologische Perimeter	8
	Artikel 12 Historische Verkehrswege	8
	Artikel 13 Naturobjekte	9
	Artikel 14 Fliessgewässer	9
	Artikel 15 Naturgefahren	10
	Artikel 16 Belastete Standorte	12
	Artikel 17 Abstände	12
	SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN	13
	Artikel 18 Kernzone (KZ)	13
	Artikel 19 Wohnzone schwacher Dichte (WSD)	15
	Artikel 20 Wohnzone mittlerer Dichte (WMD)	16
	Artikel 21 Mischzone (MZ)	17
	Artikel 22 Arbeitszone (AZ)	18
	Artikel 23 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	19
	Artikel 24 Materialabbauzone (MAZ)	19
	Artikel 25 Landwirtschaftszone (LZ)	20
	Artikel 26 Naturschutzzone (NSZ)	20
III.	ANDERE VORSCHRIFTEN	21
	Artikel 27 Waldareal	21
	Artikel 28 Hangzuschlag	21
	Artikel 29 Parkierung	21
	Artikel 30 <a href="#">Energie</a>	22
IV.	STRAFBESTIMMUNGEN	23
	Artikel 31 Widerhandlungen	23
V.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	24
	Artikel 32 Aufhebung	24
	Artikel 33 Inkrafttreten	24
VI.	GENEHMIGUNG	25

## ANHANG:

- > Kulturgüter (Verzeichnis, Vorschriften)
- > Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals



# I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

## **Artikel 1      Zweck**

Das vorliegende Reglement legt die Nutzung des Gemeindegebietes und die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden und Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung.

## **Artikel 2      Gesetzliche Grundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- > das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und seine Verordnung (RPV),
- > das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) und sein Ausführungsreglement (RPBR),
- > das kantonale Strassengesetz (StrG) und sein Ausführungsreglement (ARStrG),
- > sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Beschlüsse, welche mit der kommunalen Raumplanung in Verbindung stehen.

## **Artikel 3      Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten, Anlagen, Arbeiten und Nutzungsänderungen im Sinne der kantonalen Gesetzgebung anwendbar.

## **Artikel 4      Bestandteile**

Der verbindliche Teil der Ortsplanung setzt sich zusammen aus

- > dem Richtplandossier Bodennutzung, Verkehr, Landschaft sowie der Übersicht über den Stand der Erschliessung;
- > dem Zonennutzungsplan, den Detailbebauungsplänen und dem Planungs- und Baureglement.

## **Artikel 5      Verbindlichkeit**

Die Richtplanung ist behördenverbindlich.

Die Nutzungsplanung ist behörden- und grundeigentümergebunden.

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### GENERELLE VORSCHRIFTEN

#### **Artikel 6           Detailbauungspläne**

Im Zonennutzungsplan sind die bestehenden Detailbebauungspläne bezeichnet, für welche spezifische Vorschriften gelten.

#### **Artikel 7           Detailerschliessungsbewilligungen**

Im Zonennutzungsplan sind die Sektoren bezeichnet, die einer Detailerschliessungsbewilligungspflicht unterstellt sind. Baubewilligungen werden in diesen Sektoren nur auf der Grundlage einer bewilligten Detailerschliessung erteilt.

#### **Artikel 8           Ortsbildschutzperimeter (Kategorie 3)**

##### **1. Perimeter**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gebiete, für welche nachstehende Schutzvorschriften gelten. Diese wirken überlagernd zu den spezifischen Zonenvorschriften und sind auf Neu- und Umbauten innerhalb des Perimeters anwendbar.

##### **2. Spezialvorschriften**

Die Bauvorhaben haben Rücksicht zu nehmen auf die geschützten und für das Ortsbild charakteristischen Nachbarsbauten, insbesondere betreffend

- > **Volumen und Höhen:** die Gesamt- und Fassadenhöhen dürfen jene der ortsbildtypischen oder geschützten Nachbarsbauten nicht überragen;
- > **Fassadengestaltung:** die Anordnung der Öffnungen soll sich jenen der geschützten Bauten oder ortstypischen Nachbarsbauten anpassen, namentlich in Bezug auf die Dimensionen, Proportionen und ihr Verhältnis zur Mauerfläche;
- > **Dachformen:** für Bedachungen sind traditionelle Dachformen zu verwenden; die Firstrichtung sowie die Dachaufbauten und -öffnungen haben sich an die der bestehenden Bauten anzupassen.
- > **Materialien und Farbwahl:** sie sollen im Einklang mit den geschützten oder ortstypischen Nachbarbauten stehen.

##### **3. Umgebungsgestaltung**

Das natürliche Gelände darf nur geringfügig verändert werden, vor allem müssen bestehende Mauern und Pflasterungen, sowie markante Baumgruppen, die eine wesentliche Komponente der Siedlungsstruktur bilden, erhalten bleiben.

Der Anteil der Grünfläche (Wiesen, Gärten) ist ebenfalls zu erhalten, bei Neugestaltungen sind lokale Pflanzenarten zu verwenden.

**4. Verfahren** Die Vorprüfung gemäss RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

### **Artikel 9 Harmonisierungsperimeter**

1. Ziel Der im Zonennutzungsplan eingezeichnete Perimeter dient dem Umgebungsschutz des geschützten Kulturobjekts Kirche, respektive der Erhaltung der charakteristischen Ansichten sowie der wesentlichen Bestandteile der Umgebung (Bepflanzung, Mauern und Bodenbeläge).

2. Neu- und Umbauten Folgende Vorschriften sind für Neu- und Umbauten anwendbar.

Neubauten sind in einer grösstmöglichen Distanz zum geschützten Objekt zu realisieren; die Gesamthöhe darf bei Neu und Umbauten die Höhe des Dachgesimses des geschützten Objekt nicht überragen; die Materialien und Farben der Fassaden und Dächer sollen diskret und auf jene des geschützten Objektes abgestimmt sein.

3. Umgebungsgestaltung Es sind lediglich geringfügige Änderungen am bestehenden Terrain zugelassen, die Stellung und die Ausmasse von Neu- und Anbauten ist entsprechend anzupassen.

Gegebenenfalls ist die Wirkung von Neu- und Umbauten durch gestalterische Massnahmen, wie Bepflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, zu mindern.

**4. Verfahren** Die Vorprüfung gemäss RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

### **Artikel 10 Geschützte Kulturgüter**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die für die geschützten Gebäude und Kulturgüter anwendbare Schutzkategorie. Das Verzeichnis der geschützten Güter, sowie eine Zusammenstellung der Vorschriften für bauliche Eingriffe an diesen, befinden sich im Anhang.

#### **1. Schutzkategorien**

**Kategorie 3** Der Schutz umfasst:  
> die Gebäudehülle (Fassade, Dach);  
> die innere Tragstruktur und die allgemeine Anordnung des Grundrisses.

**Kategorie 2** Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 3:  
> die Dekorelemente der Fassade, insbesondere Natursteine, alte Fenster und Türen, Schilder sowie künstlerische Schreiner-, Maler- und Schmiedearbeiten;  
> die allgemeine Raumanordnung und die repräsentativsten Elemente der Innenausstattung (Täferungen, Decken und Fussböden).

**Kategorie 1** Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2:  
Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminees, die kunsthandwerklich oder kunsthistorisch von Bedeutung sind.

**2. Umgebungsgestaltung** Handelt es sich bei der Umgebungsgestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern etc.) aus.

### 3. Solaranlagen

Solaranlagen zur thermischen Wärmegewinnung sind in die Dächer von An- oder Nebenbauten einzufügen; ist dies nicht möglich, sind generell folgende Regeln zu beachten:

- > die Kollektoren sind als zusammenhängende Fläche in die Dachhaut einzufügen und werden vorzugsweise am unteren Dachrand oder als Band, das in einem harmonischen Verhältnis zur Dachfläche steht, angebracht;
- > die Kollektorenränder verlaufen parallel zu jenen des Daches, die Neigung ihrer Oberfläche ist identisch mit jener des Daches und soll bündig in die Dachoberfläche eingebaut werden;
- > die Farbe der Kollektorumrahmungen ist jener der Kollektoren ähnlich;
- > wo nötig werden Unregelmässigkeiten der Dachform mit Anschluss- und Füllstücken von gleicher Farbe und Oberflächenbeschaffenheit wie die Kollektoren ausgeglichen;

Photovoltaikanlagen sind auf geschützten Gebäuden grundsätzlich zu vermeiden.

### 4 Meldepflicht

Entdeckungen von historisch oder künstlerisch wertvollen Kulturgütern (Malereien, Stukkaturen, Öfen, Decken, Böden, Mauern usw.) müssen vom Eigentümer oder Entdecker unverzüglich dem Amt für Kulturgüter gemeldet werden.

### 5. Verfahren

Für alle Bau- und Renovationsarbeiten ist die Vorprüfung gemäss RPBG obligatorisch. Das Amt für Kulturgüter ist berechtigt Sondierungen am Baukörper zu veranlassen, die Kosten gehen zu seinen Lasten.

## Artikel 11 Archäologische Perimeter

#### 1. Verfahren

Innerhalb der im Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter ist für jede neue Baute oder Änderungen an bestehenden Gebäuden und am natürlichen Gelände eine Vorprüfung gemäss RPBG obligatorisch. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

#### 2. Sondierungs- und Grabarbeiten

Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesen Perimetern Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen.

#### 3. Meldepflicht

Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden.

## Artikel 12 Historische Verkehrswege

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die geschützten historischen Verkehrswege.

#### 1. Schutzkategorien

Der Schutz umfasst je nach Kategorie:

##### Kategorie 2 Objekte mit Substanz

- > die Linienführung;
- > die wegsäumenden Baumreihen und Hecken;
- > die Böschungen und Gräben;
- > das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, Einfriedungen usw.);

##### Kategorie 1 Objekte mit viel Substanz

- zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2 :
- > den Wegbelag



**2. Ausbaurbeiten** Ausbaurbeiten welche die Erschliessungsfunktion eines Weges sicherstellen (Verbreiterung, Trottoir, Stabilisierung) sind zugelassen, sollten sie nach fachmännischer Art ausgeübt werden und die Substanzerhaltung gewährleisten.

**3. Verfahren** Die Vorprüfung gemäss RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

### **Artikel 13 Naturobjekte**

**1. Schutzzumfang** Naturobjekte wie Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölz sowie Einzelbäume und Baumreihen sind in ihrer reichhaltigen Artenzusammensetzung als belebende Landschaftselemente sowie als Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf dem ganzen Gemeindegebiet zu erhalten.

**2. Pflegepflicht** Die Naturobjekte sind durch die Grundeigentümer zu pflegen und unter Beachtung des Schutzziels gelegentlich abschnittsweise und selektiv bzw. periodisch zurückzuschneiden oder zu durchforsten.

**3. Beseitigungsverbot** Verboten sind alle Massnahmen, welche die Schutzobjekte in ihrer Existenz gefährden, wie Abbrennen, Giftnutzung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen ist verboten, ebenso das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.

**4. Ersatz der Schutzobjekte** Das Beseitigen geschützter Naturobjekte im Falle von Krankheitsbefall, Sicherheitsrisiken, übergeordneten Interessen untersteht der Genehmigung der Gemeinde, respektive der zuständigen kantonalen Behörde (Ufergehölz). In dieser wird sein Ersatz an einer geeigneten Stelle, möglichst in einem Renaturierungsperimeter (siehe Richtplan), festgelegt.

Die Kosten gehen zu Lasten des Besitzers oder des Verursachers.

### **Artikel 14 Fliessgewässer**

**1. Raumbedarf für Fliessgewässer** Der Raumbedarf umgrenzt den Bereich der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltungszwecken, notwendig ist.

**2. Sektoren mit Bezeichnung des Raumbedarfs** Innerhalb des Raumbedarfs der Fliessgewässer dürfen keine Bauten und Anlagen (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen, Materialdeponien usw.) erstellt werden. Erlaubt sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege des Gewässers.

Bauprojekte oder Anlagen müssen einen Mindestabstand von 4 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs einhalten.

**3. Nicht oder ohne Bezeichnung des Raumbedarfs erfasste Fliessgewässer** Für im Zonennutzungsplan nicht oder ohne Raumbedarf erfasste Fliessgewässer ist für Bauten und Anlagen ein Grenzabstand von mindestens 20 m ab der Uferlinie des mittleren Hochwasserstandes einzuhalten. Bei eingedolten Gewässern ist dieser Abstand ab der Rohrachse zu messen. Die zuständige Behörde kann diesen erhöhen, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers oder seines Uferbereiches notwendig erscheint.

**4. Eingedolte Fliessgewässer** Auf eingedolten Fliessgewässern darf nicht gebaut werden. Bei der Bau- und Anlageplanung ist genügend Raum für ihre spätere Freilegung zu gewährleisten.

Die zuständige Behörde kann ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangen, namentlich betreffend Abflusskapazitäten, Belastung usw.

**5. Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern** Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung der Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden. Für die Detailbebauungspläne sind die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festzulegen.

Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen, gegebenenfalls sind besondere Sicherheitsmassnahmen vorzusehen (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

**6. Bestehende Bauten** Bei einem Wiederaufbau bestehender Gebäude muss die Möglichkeit einer Bauversetzung ausserhalb dem Raumbedarf geprüft werden.

## **Artikel 15 Naturgefahren**

**1. Vorschriften** Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Je nach Fall kann die zuständige Behörde folgende Elemente zu Lasten des Gesuchstellers verlangen:

- > Erstellung geologischer / geotechnischer und/oder hydrologischer / hydraulischer Studien, welche die Bebaubarkeit des Grundstücks nachweisen (für Gebiete ausserhalb der Bauzone);
- > Erstellung geologischer / geotechnischer und/oder hydrologischer / hydraulischer Studien, welche die zu treffenden unerlässlichen Bau- und Schutzmassnahmen definieren;
- > Bau- und/oder Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Menschen und Sachwerten.

Je nach Umständen (Bebauungsstand, Art der Gefahr), und um eine Vervielfachung einzelner Studien zu verhindern, können die für die betroffenen Bauten umzusetzenden Massnahmen im Rahmen einer Gesamtstudie festgelegt werden. Die Erstellung dieser Gesamtstudie wird durch die Gemeinde koordiniert.

**2. Allgemeine Massnahmen** Für alle Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet:

- > muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RBPR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.
- > können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

**3. Gebiet mit Restgefährdung** Dieses Gebiet bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder

Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

- 4. Gebiet mit geringer Gefährdung** Dieses Gebiet ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden. Sensible Objekte benötigen:
- > die Durchführung einer ergänzenden Studie.
  - > besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.
- 5. Gebiet mit mittlerer Gefährdung** Dieses Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In diesem Gebiet ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:
- > Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
  - > Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, die die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt.
  - > Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.
- 6. Gebiet mit erheblicher Gefährdung** Dieses Gebiet ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in diesem Gebiet verboten:
- > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten,
  - > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten.
  - > Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Gebäude mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotentials sowie von allen Eingriffen, welche die Geschossfläche, die Zahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter in erheblicher Weise erhöhen würde.

Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:

- > Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse. vorausgesetzt, dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden;
  - > Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen). Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken);
  - > Sanierungs- und Schutzarbeiten Kleinbauten und Anbauten, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird. Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte.
- 7. Gefahrenhinweis gebiet** Dieses Gebiet weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Vor jedem Baugesuch ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen. Anschliessend sind

die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

### **Artikel 16            Belastete Standorte**

Für die im Zonennutzungsplan erfassten belasteten Standorte kann das Amt für Umwelt bei Neu- und Umbauten Untersuchungen gemäss Artikel 3 AltIV verlangen.

### **Artikel 17            Abstände**

- |   |  |
|---|--|
| <b>1. Strasse</b>                           | Bestehen keine speziellen Strassenbaulinien, so gelten die Abstände laut Strassengesetz.   |
| <b>2. Wald</b>                              | Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20 m sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsieht. |
| <b>3. Gehölze ausserhalb des Waldareals</b> | Die im Anhang 2 definierten Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals sind anwendbar.  |
| <b>4. Fliessgewässer</b>                    | siehe Artikel 14   |

# SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN

## Artikel 18 Kernzone (KZ)

<b>1. Nutzung</b>	Folgende Nutzungen sind zugelassen: <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Wohnen</li><li>&gt; Verkaufslokale, Dienstleistungen (private und öffentliche), Gewerbe.</li></ul>																						
<b>2. Bauweise</b>	Offen																						
<b>3. Lärmempfindlichkeitsstufe</b>	ES III																						
<b>4. Geschossflächenziffer</b>	maximal 1.9																						
<b>5. Überbauungsziffer</b>	maximal 0.6																						
<b>6. Gesamthöhe h</b>	maximal 13 m (= First- / Attikahöhe) Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss) maximal 10 m																						
<b>7. Grenzabstand</b>	h/2, mindestens jedoch 4 m																						
<b>8. Spezialvorschriften</b>	<p>In den im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebieten sind folgende Spezialvorschriften anwendbar:</p> <p><b>Sektor Dorfzentrum</b> Für den Sektor Dorfzentrum (Art. 32, 34, 775, 1360, 1917 GB) gilt:</p> <p><b>(Nr. 18.1)</b> Die im ZNP bezeichneten Baulinien und Pflichtbaulinien gelten als minimalen Grenzabstand. Bei Baulinien besteht keine Anbaupflicht. Auskragende Gebäudeteile, die über die Baulinie ragen, sind nicht erlaubt.</p> <p>Bei Pflichtbaulinien besteht Anbaupflicht der Hauptfassade. Vor- und rückspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Arkaden, überdeckte, offene Treppenhäuser und zurückgesetzte Zugänge sind möglich, sofern die Hauptfassade auf der Baulinie mit Anbaupflicht liegt.</p> <p>Für die zu erhaltenden Gebäude gelten die folgenden Höhenkoten (für Neubauten ist das GBR anwendbar):</p> <table><thead><tr><th>Art. GB</th><th>Gebäudeteil</th><th>Kote (müm)</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">32</td><td>Heutige Hauptbaute Hotel Alpenrose</td><td>771.0</td></tr><tr><td>Flachdachanbauten</td><td>764.0</td></tr><tr><td rowspan="2">34</td><td>Heutige Hauptbaute Rest. Traube Treff</td><td>767.0</td></tr><tr><td>Flachdachanbauten</td><td>765.0</td></tr><tr><td>775</td><td>Heutige Hauptbaute (geschütztes Kulturgut „alte Bäckerei“)</td><td>767.0</td></tr><tr><td>1360</td><td>Heutige Flachdachbaute</td><td>764.5</td></tr><tr><td>1917</td><td>Heutige Flachdachbaute</td><td>762.0</td></tr></tbody></table>	Art. GB	Gebäudeteil	Kote (müm)	32	Heutige Hauptbaute Hotel Alpenrose	771.0	Flachdachanbauten	764.0	34	Heutige Hauptbaute Rest. Traube Treff	767.0	Flachdachanbauten	765.0	775	Heutige Hauptbaute (geschütztes Kulturgut „alte Bäckerei“)	767.0	1360	Heutige Flachdachbaute	764.5	1917	Heutige Flachdachbaute	762.0
Art. GB	Gebäudeteil	Kote (müm)																					
32	Heutige Hauptbaute Hotel Alpenrose	771.0																					
	Flachdachanbauten	764.0																					
34	Heutige Hauptbaute Rest. Traube Treff	767.0																					
	Flachdachanbauten	765.0																					
775	Heutige Hauptbaute (geschütztes Kulturgut „alte Bäckerei“)	767.0																					
1360	Heutige Flachdachbaute	764.5																					
1917	Heutige Flachdachbaute	762.0																					

Für die bisherigen Hauptbauten (Hotel Alpenrose und Restaurant Traube Treff) ist ein (traditionelles) Sattel- oder Krüppelwalmdach, eingedeckt mit dunkelgrauen Dachziegeln vorgeschrieben.

Der Siedlungsrand entlang der Landwirtschaftszone ist zu gestalten (z.B. mittels Baumreihen oder anderen Bepflanzungsmassnahmen). Allfälligen Stützmauern sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Integration zu gestalten.

- Dorfkern Süd (Nr. 18.2)** Für die Bebauung des Sektors Dorfkern-Süd sind folgende Elemente zu berücksichtigen:
- > Die Hauptbauten (Wohnen, Gewerbe) sowie überdeckte Parkplätze sind zwischen der Kantonsstrasse und der im Zonennutzungsplan festgelegten Baulinie zugelassen.
  - > Die Hauptfassaden entlang der Kantonsstrasse sind auf eine einheitlich festzulegende, für alle Gebäude obligatorische Baulinie zu setzen.
  - > Die Südfassade der Gebäude ist terrassenförmig zu gestalten (Versetzung der Fassade pro Etage), dabei kommt nur die Gesamthöhe h zur Anwendung (siehe Punkt 6).
  - > Der Sektor südlich der Baulinie ist den Erschliessungsanlagen (Strassen, offene Parkplätze u.ä.) sowie der Umgebungsgestaltung vorbehalten. Der Zugang zu den Landwirtschaftsflächen ist weiterhin sicherzustellen.
  - > der Siedlungsrand entlang der Landwirtschaftszone ist zu gestalten (z.B. mittels Baumreihen oder anderen Bepflanzungsmassnahmen). Allfällige Stützmauern sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Integration zu gestalten

**Sektor Hofmatte (18.3)** Für die Grundstücke in der Kernzone KZ (Art. 1166 und 1339 GB) gilt: ÜZ ist nicht anwendbar.

Das massgebende Terrain wird mit einer Schnittlinie vom talseitigen Strassenrand der talseitigen Erschliessungsstrasse zum talseitigen Strassenrand der bergseitigen Erschliessungsstrasse bestimmt. Ist keine Erschliessungsstrasse als Referenz vorhanden wird das natürliche Terrain aufgrund der Topographie ermittelt.

Die im ZNP bezeichneten Baulinien gelten als minimalen Grenzabstand. Es besteht keine Anbaupflicht. Auskragende Gebäudeteile, die über die Baulinie ragen, sind nicht erlaubt. Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 69 RPBG.

9. Detailbebauungsplan Der Detailbebauungsplan „Riedmatte“ ist anwendbar.

## **Artikel 19      Wohnzone schwacher Dichte (WSD)**

- 1. Nutzung**      Folgende Nutzungen sind zugelassen:  
> Wohnen (freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser)  
> Büros, Dienstleistungen und Gewerbe, innerhalb von Wohngebäuden, sofern sie mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind.
- 2. Bauweise**      Offen
- 3. Lärmempfindlichkeitsstufe**      ES II
- 4. Geschossflächenziffer**      maximal 1.2
- 5. Überbauungsziffer**      maximal 0.4
- 6. Gesamthöhe h**      maximal 10 m (= First- / Attikahöhe)  
Fassadenhöhe F<sub>h</sub> (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss): maximal 7 m
- 7. Grenzabstand**      h/2, mindestens jedoch 4 m
- 8. Spezialvorschriften**      In den im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebieten sind folgende Spezialvorschriften anwendbar:  
**Sektor Hofmatte (19.1)** Das massgebende Terrain wird mit einer Schnittlinie vom talseitigen Strassenrand der talseitigen Erschliessungsstrasse zum talseitigen Strassenrand der bergseitigen Erschliessungsstrasse bestimmt. Ist keine Erschliessungsstrasse als Referenz vorhanden wird das natürliche Terrain aufgrund der Topographie ermittelt.

## Artikel 20 Wohnzone mittlerer Dichte (WMD)

- 1. Nutzung** Folgende Nutzungen sind zugelassen:
- > freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser
  - > Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sie dem Wohnen untergeordnet sind. In Mehrfamilienhäusern sind diese Nutzungen auf 25% der gesamten Geschossfläche begrenzt.
- 2. Bauweise** Offen
- 3. Lärmempfindlichkeitsstufe** ES II
- 4. Geschossflächenziffer** maximal 1.6
- 5. Überbauungsziffer** 0.4
- 6. Gesamthöhe h** maximal 13 m (= First- / Attikahöhe)  
Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss): maximal 10 m
- 7. Grenzabstand** h/2, mindestens jedoch 4 m
- 8. Spezialvorschriften** In den im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebieten sind folgende Spezialvorschriften anwendbar:
- Sektor Hofmatte (20.1)** Das massgebende Terrain wird mit einer Schnittlinie vom talseitigen Strassenrand der talseitigen Erschliessungsstrasse zum talseitigen Strassenrand der bergseitigen Erschliessungsstrasse bestimmt. Ist keine Erschliessungsstrasse als Referenz vorhanden wird das natürliche Terrain aufgrund der Topographie ermittelt.
- Die im ZNP bezeichneten Baulinien gelten als minimalen Grenzabstand. Es besteht keine Anbaupflicht. Auskragende Gebäudeteile, die über die Baulinie ragen, sind nicht erlaubt.
- 9. Obligatorischer Detailbauungsplan**
- „Bergsicht II“** Folgende Planungsziele sind zu berücksichtigen:
- > Siedlungs- und Landschaftskonzept
  - > Verdichtete Bauweise
  - > Gesamthöhe h max. 8 m
  - > Wärmeverbund ermöglichen
  - > Geotechnisches Gutachten betreffend Hangwasser



## **Artikel 21 Mischzone (MZ)**

### **1. Nutzung**

Folgende Nutzungen sind zugelassen:

- > Wohnen
- > Gewerbe, Dienstleistungen

Der Anteil der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen beträgt mindestens 25 % der gesamten Geschossfläche.

### **2. Bauweise**

Offen

### **3. Lärmempfindlichkeitsstufe**

ES III

### **4. Geschossflächenziffer**

maximal 1.3 (Ausnahme siehe 8. Spezialvorschriften)

### **5. Überbauungsziffer**

maximal 0.6

### **6. Gesamthöhe h**

maximal 10 m (= First- / Attikahöhe)

Fassadenhöhe  $F_h$  (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss): maximal 7 m

### **7. Grenzabstand**

$h/2$ , mindestens jedoch 4 m

### **8. Spezialvorschriften**

In den im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebieten sind folgende Spezialvorschriften anwendbar:

**21.1 Sektor Geriwil** Die bestehenden Gebäude können innerhalb ihrer Volumen voll ausgebaut und gemäss den Zonenvorschriften genutzt werden. Die Vorschriften für die Gebäudedimensionen (Absätze 4 bis 7) sind nur bei Neu- oder Wiederaufbauten einzuhalten.

**21.2 übrige Sektoren** Ausser nicht dem Wohnen und Arbeiten dienende Nebenbauten werden keine neuen reinen Wohnbauten bewilligt. Die bestehenden können im Rahmen der Zonenvorschriften erhalten, wiederaufgebaut, umgebaut und erweitert werden, sofern sie die Geschossflächenziffer von maximal 0.8 einhalten.

## Artikel 22 Arbeitszone (AZ)

### 1. Nutzung

Folgende Nutzungen sind zugelassen:

- > Gewerbe, Industrie und zugehörige Lagerflächen
- > Dienstleistungsbetriebe und Ausstellungsräume

Verkaufsflächen sind nur als Ergänzung zu den oben erwähnten Nutzungen zugelassen (keine Waren für den täglichen Bedarf).

Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung der Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.

### 2. Bauweise

Offen

### 3. Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III (Ausnahmen siehe 8. Spezialvorschriften)

### 4. Baumassenziffer

maximal 7.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

### 6. Gesamthöhe h

maximal 13 m (= First- / Attikahöhe), Ausnahme siehe Punkt 8. Spezialvorschriften

Fassadenhöhe F<sub>h</sub> (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss): maximal 10 m.

### 7. Grenzabstand

h/2, mindestens jedoch 4 m

Die Erhöhung des Abstandes aufgrund des Mehrlängenzuschlags gemäss RPBR ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.

### 8. Spezialvorschriften

#### 22.1 Zone Schlossacker

Gesamthöhe h: maximal 15 m

Fassadenhöhe F<sub>h</sub>: maximal 12 m

#### 22.2 Zone Galtern

Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV

Innerhalb des auf dem Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters sind folgende Spezialvorschriften anwendbar:

- > Die Zonenerweiterung auf den Parzellen 123 und 787 GB (Teilflächen) ist ausschliesslich für die projektierten Anlagen des bestehenden Recyclingbetriebs reserviert. Es sind lediglich Bauten und Anlagen zugelassen, die für die Lagerung und Bearbeitung der Materialien nötig sind (Plätze, Plattformen, Überdachungen etc.). Verwaltungs- und Wohnräume oder Gebäude die einer anderen als der Recycling- und Lagernutzung dienen, sind nicht zugelassen.
- > Entlang der Zonengrenze welche an den Gübelbach grenzt ist ein 4m breiter Streifen hindernisfrei zu halten (keine Anlagen oder Materiallager).
- > Entlang der Bachböschung dürfen aufgrund der Rutschgefahr grundsätzlich keine Materialien gelagert werden.

Die neue Hecke (Erweiterung der bestehenden Hecke) darf nur mit einheimischen Arten angepflanzt werden.

## **Artikel 23 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)**

- 1. Nutzung** Folgende Nutzungen sind zugelassen:
- > öffentliche Bauten und Anlagen
  - > private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (Kultur, Gesundheit, Sport, technische Versorgung etc.).
- 2. Bauweise** Offen
- 3. Lärmempfindlichkeitsstufe** ES III
- 4. Geschossflächenziffer** maximal 1.15
- 5. Überbauungsziffer** maximal 0.35
- 6. Gesamthöhe h** maximal 15 m (= First- / Attikahöhe)  
Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss): maximal 12 m
- 7. Grenzabstand** h/2 mindestens jedoch 4 m

## **Artikel 24 Materialabbauzone (MAZ)**

- 1. Nutzung** Folgende Nutzungen sind zugelassen:
- > Materialabbau
  - > und alle weiteren mit der Materialaufbereitung im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten gemäss vorhandenen oder einzuholenden Baubewilligungen.
- 2. Bewilligte Aktivitäten und Anlagen** Es sind nur Anlagen zugelassen, welche für die in der Bewilligung genehmigten Aktivitäten nötig sind. Diese Anlagen sind im Rahmen einer künftigen Wiederinstandsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung des Abbaustandortes abzubauen.
- 3. Lärmempfindlichkeitsstufe** ES IV
- 4. Spezialvorschriften**
- > Die Vorschriften der Abbaubewilligungen sind vorbehalten.
  - > Der im Zonennutzungsplan eingetragene Perimeter « Deponie und Aufarbeitung von Inertstoffen » ist für die Deponie und Aufarbeitung von Inertstoffen bestimmt.

## **Artikel 25      Landwirtschaftszone (LZ)**

- 1. Nutzung** Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird, oder im Gesamtinteressen landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- 2. Lärmempfindlichkeitsstufe** ES III
- 3. Zonenkonforme Bauten und Anlagen** Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaft bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.
- 4. Verfahren** Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder einer Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Bau-  
direktion (RUBD).

Das Einreichen eines Vorprüfungsgesuches wird empfohlen.

## **Artikel 26      Naturschutzzonen NSZ**

Die im Zonennutzungsplan erfassten Naturschutzzonen bezwecken die Schonung, Bewahrung und Pflege naturkundlich interessanter, sowie ökologisch, ästhetisch und soziokulturell schützenswerter Landschaftsteile.

### **Naturschutzzone Sensegraben NSZ-S**

Die Vorschriften des kantonalen Nutzungsplans „Naturschutzgebiet Sensegraben“, genehmigt am 25. Februar 2003, sind anwendbar.

### **Naturschutzzone Galternbach NSZ-G**

Die intakte Bachlandschaft entlang des Galternbaches dient der Naherholung; folgende Vorschriften sind anwendbar:

- > es sind lediglich landwirtschaftliche und dem Schutz und dem Unterhalt des Gewässers dienende Bauten und Anlagen zugelassen. Sie haben sich in die Landschaft zu integrieren;
- > der Naherholung dienende Installationen (Wege, Brücken, Bänke, Rastplätze) sind zugelassen;
- > die bestehenden Naturobjekte (Bäume, Hecken) sind zu erhalten und zu pflegen.

### **Naturschutzzone Feuchtgebiete NSZ-F**

Für die im Zonennutzungsplan aufgrund ihrer Bedeutung als Lebensraum für eine schutzwürdige Tier- und Pflanzenwelt aufgeführten Feuchtgebiete Gübel, Schüracher, Vaucher's Mösli, gelten folgende Vorschriften:

- > es sind keine Bauten zugelassen;
- > Auffüllungen und Ablagerungen sind nicht erlaubt;
- > ihre Ausdehnung ist zu erhalten und ihr Unterhalt durch die Eigentümer, in Koordination mit dem Projekt Landwirtschaft und Landschaft, zu gewährleisten;
- > der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden;
- > die landwirtschaftliche Nutzung des Umgebungsbereichs ist unter Beachtung des Schutzzweckes gestattet;
- > für das Gebiet Gübel besteht gemäss Vereinbarung mit der Gemeinde ein Düngeverbot.

### III. ANDERE VORSCHRIFTEN

#### **Artikel 27 Waldareal**

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt

#### **Artikel 28 Hangzuschlag**

Bei Bauten am Hang wird für die Fassadenhöhe  $F_h$  talseitig ein Zuschlag von 1 m gewährt. Als Hang gilt ein gewachsenes Terrain mit einer Neigung ab 10%, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses.

#### **Artikel 29 Parkierung**

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder P (aufgerundete Werte) wird entsprechend der jeweiligen Nutzungen wie folgt festgelegt:

##### **1. Wohnnutzungen**

1 P/100m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche), mindestens 1 P/Wohnung

Für zusammengebaute Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich 10% der erforderlichen Parkfelder als Besucherparkplätze zu erstellen.

Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern sind genügend gedeckte Veloabstellplätze gemäss der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 zu erstellen.

##### **2. Andere Nutzungen**

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wird grundsätzlich gemäss VSS-Normen festgelegt.

##### **3. Nutzungsänderung**

Bei Nutzungsänderungen oder Mangel an vorhandenen Parkfeldern bei bestehenden Gebäuden kann der Gemeinderat eine Anpassung der Anzahl Parkfelder gemäss den VSS-Normen verlangen.

##### **4. Ersatzabgabe**

Für nicht erstellte oder nicht erstellbare Parkfelder wird eine Ersatzabgabe auf der Grundlage des Gemeindereglements über Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen erhoben.

## **Artikel 30 Energie**

- 1. Neubauten** Neubauten haben ihren Wärmebedarf hauptsächlich durch erneuerbare Energien (inklusive Wärmeverbände und Abwärme) zu decken.
- 2. Bestehende Bauten** Beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen (Heizung und Warmwasser) in bestehenden Gebäuden ist deren Wärmebedarf für Brauchwasser hauptsächlich durch erneuerbare Energien (inklusive Wärmeverbände und Abwärme) zu decken.
- 3. Industrielle Prozesswärme** Obige Bestimmungen bleiben ausgenommen für den Bereich der industriellen Prozesswärme.
- 4. Solaranlagen** Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und kantonales Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

## IV. STRAFBESTIMMUNGEN

### **Artikel 31      Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die Vorschriften des vorliegenden Reglements werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

## V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### **Artikel 32      Aufhebung**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- > das Planungs- und Baureglement vom 26.01.1993 (inkl. seither genehmigte Änderungen);
- > der Zonennutzungsplan vom 26.01.1993 (inkl. seither genehmigte Änderungen);
- > alle Bestimmungen, die dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen.

Folgende Detailbebauungspläne werden aufgehoben:

- > Schlossacker, genehmigt am 31.05.1995 ;
- > Aeckerli, genehmigt am 10.10.1980 ;
- > Geuer, genehmigt am 18.08.1981 ;
- > Unterer Geuer, genehmigt am 02.10.1978 ;
- > Strukturplan Aeckerli, genehmigt am 26.01.1993 ;
- > Strukturpläne Dorfkern I, II und III, genehmigt am 26.01.1993.
- > Dorfzentrum, genehmigt am 12.05.2011
- > Hofmatte, genehmigt am 12.05.2011

### **Artikel 33      Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt in Kraft.



## VI. GENEHMIGUNG

### **1. Öffentliche Auflage**

Im Amtsblatt Nr. 47  
vom 25. November 2022

### **2. Ergänzende öffentliche Auflage**

Im Amtsblatt Nr. 50  
vom 16. Dezember 2022

### **2. Angenommen vom Gemeinderat Tifers**

am

Markus Mauron  
Der Gemeindeammann

Helmut Corpataux  
Der Gemeindeschreiber

### **3. Genehmigt durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU)**

am:

Der Staatsrat, Direktor



---

Kulturgüter (Verzeichnis, Vorschriften)

Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals

---



# Anhang 1 : Kulturgüter

---

Verzeichnis der geschützten Kulturgüter  
Vorschriften für bauliche Eingriffe an geschützten Kulturgütern

---



## VERZEICHNIS DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

Strasse/Ortsbezeichnung	Geb. Nr	Objekt	Fol.	Art GB	Verzeichnis	Schutzkat.
Beniwil, Ober	<b>9A</b>	Speicher	13	214	<b>B</b>	2
Beniwil, Ober	<b>16</b>	Landsitz Beniwil	13	763	<b>B</b>	2
Flue	<b>0 Rui</b>	Burgruine Obermaggenberg	40	721	<b>A</b>	1
Galteren	<b>23 D</b>	Speicher	7	123	<b>B</b>	3
Galteren, Under	<b>58D</b>	Speicher	8	141	<b>A</b>	2
Geriwil	<b>3</b>	Bauernhaus	20	390	<b>A</b>	1
Geriwil	<b>6</b>	Bauernhaus	20	412	<b>C</b>	3
Geriwil	<b>11</b>	Bauernhaus	20	410	<b>C</b>	3
Geriwil	<b>20</b>	Schmiede	20	413	<b>C</b>	3
Geuer	<b>26</b>	Wohnhaus Erwin + Anita Gross	19	1019	<b>B</b>	2
Hauptstrasse	<b>124</b>	Bauernhaus	20	408	<b>A</b>	1
Heimberg	<b>11C</b>	Ofenhaus	26	519	<b>B</b>	3
Heimberg	<b>11B</b>	Speicher	26	516	<b>B</b>	3
Hergarten	<b>0 Mo 1</b>	Menhir	31	483	<b>A</b>	3
Hergarten	<b>0 Mo 2</b>	Menhire	31	623	<b>A</b>	3
Hergarten	<b>6B</b>	Speicher	31	483	<b>A</b>	2
Hofmatt	<b>170B</b>	Speicher	27	538	<b>B</b>	3
Holz, Zum	<b>101</b>	Kapelle von Seliholz	15	256	<b>B</b>	1
Hubel	<b>17A</b>	Wasserreservoir	14	807	<b>B</b>	2
Kirchweg	<b>0 Mo</b>	Menhir	1	902	<b>A</b>	3
Kirchweg	<b>0 Bn</b>	Brunnen	1	902	<b>B</b>	3
Kirchweg	<b>0 Kw</b>	Kreuzweg	1	902	<b>B</b>	2
Kirchweg	<b>1</b>	Pfarrkirche St. Niklaus	1	1	<b>A</b>	1
Kirchweg	<b>9</b>	Sägerei	1	8	<b>C</b>	3
Muren	<b>2H</b>	Ofenhaus	12	202	<b>B</b>	3
Muren	<b>2</b>	Bauernhaus	13	226	<b>B</b>	2
Muren	<b>3D</b>	Speicher	12	201	<b>A</b>	2
Muren	<b>3</b>	Bauernhaus	12	201	<b>B</b>	2
Poffetsmüli	<b>32B</b>	Wohnhaus	4	96	<b>B</b>	2
Poffetsmüli	<b>32</b>	Mühle	4	96	<b>B</b>	2
Pulvermüli	<b>1</b>	Wohnhaus	6	107	<b>B</b>	2
Schache	<b>50B</b>	Speicher	23	1095	<b>A</b>	3
Seeli	<b>19C</b>	Speicher	12	192	<b>B</b>	2
Selgisberg	<b>10</b>	Bauernhaus	35	644	<b>B</b>	2
Singerholz	<b>0Gr</b>	Lourdes-Grotte; ehem. Steinbruch	18	862	<b>B</b>	3
Stockera	<b>41B</b>	Speicher-Ofenhaus	10	158	<b>A</b>	1
Umbertsschweni	<b>1</b>	Wohnhaus	33	631	<b>B</b>	2
Umbertsschweni	<b>1C</b>	Ofenhaus	38	693	<b>A</b>	2
Umbertsschweni	<b>1B</b>	Speicher	38	693	<b>B</b>	2
Umbertsschweni	<b>1A</b>	Stall-Scheune	33	631	<b>B</b>	3
Unterdorfstrasse	<b>0 Kr</b>	Friedhofkreuz	1	9	<b>C</b>	3
Unterdorfstrasse	<b>0 Fr</b>	Friedhof	1	9	<b>C</b>	3
Unterdorfstrasse	<b>1</b>	Wohnhaus	1	775	<b>C</b>	3
Unterdorfstrasse	<b>7</b>	Pfarrhaus	1	36	<b>B</b>	2
Unterdorfstrasse	<b>10</b>	Alte Kaplanei	1	1	<b>B</b>	2
Wilerguet	<b>80A</b>	Speicher	36	663	<b>B</b>	2
Wolgiswil	<b>0 Kr</b>	Wegkreuz	3	76	<b>C</b>	3
Wolgiswil	<b>4F</b>	Ofenhaus	5	97	<b>B</b>	2
Ziegelhus	<b>1</b>	Wohnhaus	3	72	<b>B</b>	2

## Vorschriften für bauliche Eingriffe an geschützten Kulturgütern

	Schutzkategorie	1	2	3
1	<p><b>Vorprüfung</b> Die Bauvorhaben sind wie folgt zu dokumentieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planaufnahmen der wichtigsten Grund- und Aufrisse sowie Schnitte in einem dem Bauvorhaben angemessenem Massstab;</li> <li>- Fotografien der vom Eingriff betroffenen Elemente;</li> <li>- Beschreibung des Erhaltungszustandes und der vorgesehenen Massnahmen der vom Eingriff betroffenen Elemente.</li> </ul>			
2	<p><b>Tragkonstruktion, Grundriss</b> Die Tragstruktur des Gebäudes und der bestehende Grundriss sind zu erhalten (Mauern, Holzkonstruktion, Balkenlage und Dachstuhl) und bei Umbauten zu berücksichtigen.</p> <p>Muss aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden, ist sie in gleichen oder in der Entstehungszeit üblichen Materialien und Formen auszuführen.</p>			
3	<p><b>Volumen</b> Es werden nur massvolle, eingeschossige, talseitig bis zweigeschossige Erweiterungen der geschützten Gebäude bewilligt, die auf seinen Charakter (Architektur, Volumen, Materialien, Farbe, etc.) und das Ortsbild Rücksicht nehmen, seine Verbindung mit der Umgebung nicht beeinträchtigen und funktionell mit ihm verbunden sind. Aufstockungen sind nicht zulässig.</p>			
4	<p><b>Fassaden</b> Die Hauptelemente und der Charakter der Fassadengestaltung (Materialien; Formen), wo möglich auch alte Türen und Fenster, sind zu erhalten. Müssen sie aus Gründen des Erhaltungszustandes ersetzt werden, sind traditionelle Materialien, Formen und Farben, die denjenigen der Entstehungszeit des Gebäudes ähnlich sind entsprechen, zu verwenden.</p> <p>Neue Mauerdurchbrüche sind möglichst zu vermeiden. Falls erforderlich, sind für die Belichtung der Räume in erster Linie alte zugemauerte Öffnungen zu verwenden ;..neue sind so zu wählen, dass der Charakter der Fassade bewahrt bleibt. Ihre Anordnung und Proportionen haben sich der bestehenden Fassadengliederung unterzuordnen; zudem sollen sie sich von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass sie das Gebäude als geschichtliches Dokument nicht verfälschen.</p>			
5	<p><b>Dächer</b> Die Dachform (Gliederung, Neigung, Auskragungen) ist zu bewahren. Der Ausbau des Dachgeschosses kann gestattet werden, sofern die notwendigen Öffnungen für Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht übermässig beeinträchtigen und keine Veränderung des Dachstuhles zur Folge haben. Die Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen.</p> <p>Reichen diese nicht aus, können Dachöffnungen (Aufbauten, Dachflächenfenster) bewilligt werden; sie sind regelmässig anzuordnen und haben sich an den traditionellen Formen aus der Entstehungszeit zu orientieren. Fehlen solche, können alternativ auch Dachflächenfenster zur Anwendung kommen.</p> <p>Die Dachöffnungen dürfen folgende Dimensionen nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Summe der Frontflächen: maximal 1/15 der Dachfläche (Vertikalaufriß);</li> <li>- Gesamtbreite : maximal 1/4 der darunter liegenden Fassadenbreite.</li> </ul>			
6	<p><b>Störende Bauteile</b> Hinzugefügte Bauteile, die störend auf den historischen Charakter des Gebäudes wirken, dürfen nur unterhalten werden, Umbauten oder Nutzungsänderungen sind nicht erlaubt.</p> <p>Unter Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, kann bei Umbauten das Beseitigen von an der Fassade oder am Dach hinzugefügten Bauteilen verlangt werden, welche keinen entwicklungsgeschichtlichen Bezug zum Gebäude haben. Die Bewertung dieser Elemente erfolgt durch das Kulturgüteramt.</p>			
7	<p><b>Elemente des Aussenschmucks - repräsentative Elemente des Innenausbaus</b> Müssen aus Gründen des Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.</p>			
8	<p><b>Innendekoration, Verkleidungen</b> Müssen aus Gründen des Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.</p>			

Die Schutzkategorie und somit der Schutzzumfang kann aufgrund der Resultate der Sondierungen und während der Arbeiten geändert werden.





## Gehölze ausserhalb des Waldareals

### Abstände von Neubauten zu bestehenden Gehölzen ausserhalb des Waldareals

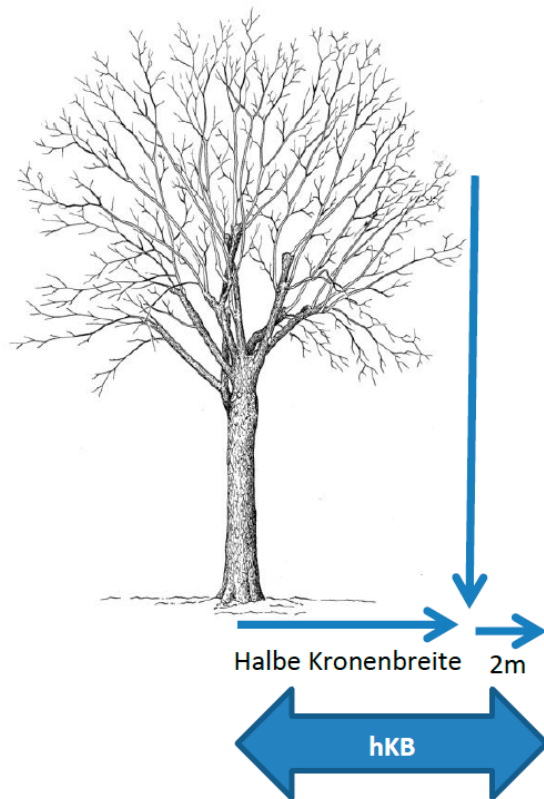
Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ	
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung			Niederhecke	2.5 m	4 m	
			Hochhecke	5 m	5 m	
			Baum	hKB	hKB	
Hochbauten	Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser		Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB + 5 m	20 m	
	Geringfügige Hochbauten	Mit Fundament		Niederhecke	6 m	15 m
				Hochhecke	7 m	15 m
				Baum	hKB	20 m
		Ohne Fundament		Niederhecke	4 m	4 m
				Hochhecke	5 m	5 m
				Baum	5 m	5 m
Tiefbauten	Wege, Parkplätze & andere Plätze	Versiegelt	Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB	20 m	
		Unversiegelt	Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	5 m	15 m	
			Baum	5 m	20 m	
	Strasse		Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB	20 m	
Kanalisation		Niederhecke	4 m	4 m		
		Hochhecke	5 m	5 m		
		Baum	hKB	hKB		

*hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m; BZ = Bauzone; LWZ = Landwirtschaftszone*

Niederhecke: Hecke aus niederen Sträuchern (bis 3m hoch)

Hochhecke: Hecke mit Sträuchern und Bäumen (ab 3m hoch)

Der Bauabstand bemisst sich bei Bäumen vom Stammfuss und bei Hecken vom Stamm des äussersten Busches.



Die minimalen Bauabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals werden nach dem Bautyp und dem Zonentyp festgesetzt, und müssen eingehalten werden. Unter bestimmten Umständen kann die Gemeinde eine Abweichung vom Mindestabstand genehmigen. Formulare zum Abweichungsgesuch werden vom Amt für Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.

Gehölze ausserhalb des Waldareals dürfen nur aus Sicherheitsgründen oder wegen Krankheit entfernt werden. Die Gemeinde muss auch zur Fällung von diesen Gehölzen Stellung nehmen. Im Falle einer Beseitigung muss in Absprache mit der Gemeinde eine Kompensationsmassnahme bestimmt werden.

*Link:*

- › VSS Norm zum Schutz von Bäumen auf Baustellen:  
[http://www.vss.ch/topnavigation/search/?tx\\_solr%5bq%5d=VSS+640+577+a&id=25&L=0](http://www.vss.ch/topnavigation/search/?tx_solr%5bq%5d=VSS+640+577+a&id=25&L=0)
- › Agridea - Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raum: [„Hecken - richtig pflanzen und pflegen“](#)
- › Canton de Genève (nur Französisch):
  - › [Nature](#)
  - › [Création de haies vives](#)
  - › [Haie d'essences indigènes](#)
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: [Merkblatt Hecken](#)
- › Staat Freiburg, Amt für Natur und Landschaft (ANL): Schutzmassnahmen [„Baumschutz auf Baustellen“](#)