

## **Einwohnergemeinde Küttigkofen**

# **Z O N E N R E G L E M E N T**

### **Öffentliche Auflage**

vom 25. April bis 25. Mai 1997

### **Vom Gemeinderat beschlossen**

am 21. Juli 1997

Der Gemeindepräsident:

Max Staub

Der Gemeindeschreiber:

Andreas Loser

### **Vom Regierungsrat genehmigt**

mit Beschluss-Nr. 1240 vom 16. Juni 1998

Der Staatsschreiber: Dr. K. Schwaller

## Zonenvorschriften

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

### § 1

### Zonen, Gebiete und Objekte

1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Küttigkofen ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:	
2	Bauzonen	Wohnzone zweigeschossig Kernzone Gewerbezone Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	W 2 K G öBA
3	Reservezone	Reservezone Wohnen	RW
4	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	L
5	Schutzonen	Ortsbildschutzzone (überlagert) Naturschutzzone Landschaftsschutzzone (überlagert) Uferschutzzone Zone mit beschränktem Bauvolumen (überlagert)	OBS NS LS US bBV
6	Andere Zonen	Weilerzone	WL
7	Gebiete	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft (überlagert)	N+L
8	Objekte	Natur- und Kulturobjekte	
9	Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26-38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.	

## Bauzonen

### § 2

### Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)

### W2

1	Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung.	
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten und nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Büros, Arztpraxen oder Coiffeursalons, wenn sie der Bauweise der Zone angepasst sind und nicht mehr als 50% eines Wohngebäudes belegen. Betriebe mit grossem Publikumsverkehr wie Verkaufsläden oder Restaurants sind nicht zulässig.	
3	Bauweise	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise, sowie Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser.	
4	Massvorschriften	Ausnutzungsziffer	max. 0.25
		Bonus	gemäss § 39 Abs. 2 KBV <sup>1</sup> max. 0.05
		Grünflächenziffer	mind. 50 %
		Geschosszahl	mind. 1 VG max. 2 VG
		Gebäudehöhe	max. 6.5 m
		Gebäuelänge	max. 25 m
5	Gestaltung	Stellung	Hauptfirst und Längsseite eines Gebäudes parallel zum Hang.
		Dachformen	Satteldächer, beidseits gleich geneigt; in Hanglagen auch Pultdächer, in Hangrichtung geneigt; bei untergeordneten, eingeschossigen An- und Nebenbauten auch Flachdächer, wobei die 30 m <sup>2</sup> übersteigende Fläche zu begrünen ist. <sup>2</sup>
		Dachneigung	mind. 35°, max. 45° alte Teilung; allf. Gehrschilder steiler als Hauptdach; Pultdächer, Neigung mind. wie Hang.
		Eindeckung	Naturrote Flach- oder Falztonziegel; Zementschieferplatten, Farbe passend zu Ziegeldächern; Gefälztes Kupferblech.
6	Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Pflanzen anzustreben. Bei Neubauten ist pro 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.	
7	Empfindlichkeitsstufe	ES II	

<sup>1</sup> Der Bonus gilt für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die vor dem 1. Januar 1991 erstellt worden sind (Inkrafttreten der Änderung vom 12.9.90).

<sup>2</sup> GRB vom 6. November 2000 / RRB Nr. 768 vom 24. April 2001

**§ 3****Kernzone (PBG § 31)****K**

1 Zweck	Erhaltung und Ergänzung des Dorfkerns. Harmonische Einordnung von Neubauten und baulichen Massnahmen.		
2 Nutzung	Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nicht störende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe.		
3 Massvorschriften	Ausnützungsziffer	max.	0.30
	Bonus	gemäss § 39 Abs. 2 KBV <sup>1</sup>	max. 0.05
	Grünflächenziffer	mind.	40%
	Geschosszahl	mind. 1 VG,	max. 2 VG
	Gebäudelänge		max. 30 m
4 Bauweise/Gestaltung/ Antennen/Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	Gemäss Ortsbildschutzzone § 8.		
5 Ausnahmen	<p>Ausnahmen bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial sind möglich, wenn sie für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind, oder wenn durch bestehende Bauten andere Materialien und Formen vorgegeben sind.</p> <p>Für kleinere, nachträgliche An- und Nebenbauten die im Ortsbild nicht in Erscheinung treten, sind ausnahmsweise auch andere Dachformen (z.B. Flach- oder Pultdächer) zulässig, wenn bei Einhaltung der ordentlichen Gestaltungsvorschriften keine architektonisch befriedigende Lösung möglich ist.<sup>2</sup></p> <p>Im weiteren kann der Gemeinderat auf Antrag der Baubehörde und in Absprache mit der Denkmalpflege für den Ausbau geschützter, schützenswerter und erhaltenswerter Gebäude (siehe §§ 17 ff) Ausnahmen von den Bestimmungen nach § 3 Abs. 3 bewilligen, wenn dies für die Erhaltung oder sinnvolle Weiterverwendung des Gebäudes zweckmässig oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig ist. Zudem dürfen keine öffentlichen und schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.</p>		
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II		

**§ 4****Gewerbezone (PBG § 32)****G**

1 Zweck	Erhaltung und Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe.
2 Nutzung	Gemäss Gestaltungsplan.

<sup>1</sup> Der Bonus gilt für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die vor dem 1. Januar 1991 erstellt worden sind.

<sup>2</sup> GRB vom 20. Oktober 2003/RRB Nr. 2338 vom 16. Dezember 2003

3 Bauweise/Gestaltung Gemäss Gestaltungsplan.

4 Empfindlichkeitsstufe

ES III

---

## § 5

## Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34) öBA

---

1 Zweck

Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

2 Nutzung

Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.

3 Baumasse

Grünflächenziffer  
Geschosszahl  
Gebäudehöhe

mind. 40 %  
mind. 1 VG, max. 2 VG  
max. 7.50 m

4 Umgebung

Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Soweit zweckmässig sollen Plätze als zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind vorab mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen und Saatgut auszuführen.

5 Besondere Bestimmungen

Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.

6 Empfindlichkeitsstufe

ES II/III<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Differenzierung gemäss Zonenplan.

## Reservezone

---

<b>§ 6</b>	<b>Reservezone Wohnen (PBG § 27)</b>	<b>RW</b>
------------	--------------------------------------	-----------

---

1	Zweck	Vorgesehen für allfällig spätere Erweiterungen der Wohnzone bei ausgewiesenem Bedarf.	
2	Besondere Bestimmungen	Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.	
3	Nutzung	Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.	
4	Empfindlichkeitsstufe		ES III

## Landwirtschaftszone

---

<b>§ 7</b>	<b>Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)</b>	<b>L</b>
------------	---	----------

---

1	Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.	
2	Nutzung	Bodenschonende Nutzungen in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.	
3	Bauweise	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Für Neubauten ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.	
4	Gestaltung/Hinweis	Es gelten die Bestimmungen der Juraschutzzone gemäss Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§§ 24 ff NHV).	
5	Empfindlichkeitsstufe		ES III

## Schutzzonen

§ 8	Ortsbildschutzzone (PBG § 36)	OBS
1 Zweck	Schutz und Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns mit seinen prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen. Die Ortsbildschutzzone ist einer Bau- oder Landwirtschaftszone überlagert.	
2 Schutzwürdigkeit der Bauten	Im Zonenplan sind historische Bauten nach ihrer Schutzwürdigkeit differenziert (siehe §§ 17 ff: Kulturobjekte).	
3 Bauweise	Neubauten und Aussenräume (Strassen, Plätze, Freiflächen) haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzugliedern.	
4 Gestaltung	Stellung	abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände); Hauptfirstrichtung bei Längsbauten in der Regel längs zum Tal.
	Dachformen	Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung.
	Dachneigung	mind. 35°, max. 45° alte Teilung Gehrschilde/Walme steiler als Hauptdach.
	Eindeckung	Naturrote Flach- oder Falztonziegel.
	Dachaufbauten	Es gelten die Bestimmungen von § 13 des Baureglementes der Gemeinde.
5 Ausnahmen	Die Baubehörde kann nach Anhören der kantonalen Denkmalpflege Ausnahmen von den Bestimmungen nach Abs. 4 zulassen, wenn dies zu einer besseren Gesamtlösung führt.	
6 Umgebung	Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten resp. zu gestalten. Als Beläge sind Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine erwünscht.	
7 Antennen	Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu plazieren.	
8 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Sonne, Wind etc.) sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen in die Fassadengestaltung oder die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.	
9 Silos	Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und nach Möglichkeit durch geeignete Bepflanzung abzudecken. Sie sind je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.	

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 10 Abbruch von Bauten     | Siehe §§ 17 und 18.  |
| 11 Besondere Bestimmungen | Sämtliche Baugesuche in der Ortsbildschutzzone sind der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten. |

---

**§ 9**

---

---

**Naturschutzzone (PBG § 36)**

---

**NS**

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1 Zweck                  | Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.  |
| 2 Nutzung                | Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist beschränkt und nur soweit zulässig, wie sie dem Zonenzweck dient. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen gemäss entsprechender Unterhaltskonzepte.  |
| 3 Bauten und Anlagen     | Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen und Deponien sind unzulässig, soweit sie nicht für die Erreichung des Schutzzweckes nötig sind.  |
| 4 Besondere Bestimmungen | Nicht gestattet sind: der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen, das Campieren, Feuer entfachen, das Aussetzen von Tieren und Pflanzen, das Verlassen der Wege sowie alle anderen Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen. |
| 5 Zuständigkeit          | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die kommunale Umweltschutzkommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen.  |
| 6 Unterhaltskosten       | Die notwendigen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereit gestellt.   |
| 7 Ausnahmen              | Über begründete Ausnahmen entscheidet auf Antrag der kommunalen Umweltschutzkommission die Baubehörde.   |

**§ 10****Landschaftsschutzzone (PBG § 36)****LS**

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1 Zweck                | Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft. Die Landschaftsschutzzone ist dem kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.               |
| 2 Landschafts-Elemente | Die typischen Landschafts-Elemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.                    |
| 3 Bauten und Anlagen   | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.                                   |
| 4 Ausnahmen            | Ausnahmen sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. |

**§ 11****Kommunale Uferschutzzone (PBG § 36)****US**

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 1 Zweck                             | Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.   |
| 2 Nutzung                           | Zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze (in Absprache mit dem Kreisförster) usw.  |
| 3 Bauten und Anlagen, Veränderungen | Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen. |
| 4 Besondere Bestimmungen            | Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.  |

**§ 12****Zone mit beschränktem Bauvolumen bBV**

- |               |  |
|---------------|--|
| 1 Zweck       | Freihalten der Umgebung geschützter oder schützenswerter Bauten sowie besonderer Grünräume im Siedlungsgebiet. Die Zone mit beschränktem Bauvolumen ist einer anderen Nutzungszone überlagert. |
| 2 Nutzung     | Landwirtschaftliche Nutzung oder Nutzung als Gartenareal.  |
| 3 Baumasse    | Zugelassen sind eingeschossige Kleinbauten (Gerätehäuschen, Stallbauten etc.).   |
| 4 Bepflanzung | Hofstattähnlich oder naturnah.   |

**Andere Zonen****§ 13****Weilerzone (PBG § 37 ter)****WL**

- |  |   |                                      |
|--|---|--------------------------------------|
| 1 Zweck  | Erhaltung sowie massvolle Ergänzung der bestehenden Gebäudegruppe in der "Steinrüsche".   |                                      |
| 2 Nutzung  | Wohnungen, Kleingewerbe und landwirtschaftliche Bauten, welche die Voraussetzungen von § 37 ter Abs. 2 PBG erfüllen.  |                                      |
| 3 Bauweise   | Neu-, Um- und Anbauten haben sich typologisch in den bestehenden Baubestand einzuordnen.  |                                      |
| 4 Massvorschriften   | Geschosszahl<br>Gebäudehöhe   | mind. 1 VG, max. 2 VG<br>max. 6.50 m |
| 5 Gestaltung/Antennen/<br>Silos/Anlagen zur Nutzung<br>erneuerbarer Energien | Gemäss Ortsbildschutzzone § 8.  |                                      |
| 6 Ausnahmen  | Ausnahmen bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial sind möglich, wenn sie für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind, oder wenn durch bestehende Bauten andere Materialien und Formen vorgegeben sind. |                                      |
| 7 Empfindlichkeitsstufe  | ES III  |                                      |

**Gebiete**

**§ 14****Kommunales Vorranggebiet  
Natur und Landschaft****N+L**

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1 Zweck              | Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Ziele und Massnahmen sind im Naturkonzept der Gemeinde beschrieben.   |
| 2 Nutzung            | Soweit durch Vereinbarung nach Abs. 3 nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.  |
| 3 Vereinbarungen     | Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern resp. Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die kommunale Umweltschutzkommission sicherzustellen. |
| 4 Bauten und Anlagen | Diese Gebiete sind nach Möglichkeit von Bauten und Anlagen freizuhalten.   |

**Natur- und Kulturobjekte<sup>1</sup>****§ 15****Naturobjekte erhaltenswert**

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 1 Erhaltung     | Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Naturobjekte (Einzelbäume und Baumbestände) unterstehen keinen Schutzbestimmungen, sind aber nach Möglichkeit zu erhalten.                       |
| 2 Massnahmen    | Massnahmen, welche die Erhaltung der Bäume gefährden, sind zu vermeiden.   |
| 3 Ersatz        | Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen zu sorgen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für Ersatzpflanzungen beteiligen. |
| 4 Zuständigkeit | Zuständig ist die kommunale Umweltschutzkommission.  |

**§ 16****Kulturobjekte geschützt (PBG § 122 ff)**

- |             |  |
|-------------|--|
| 1 Bedeutung |  |
|-------------|--|

<sup>1</sup> Hecken (§ 20 NHV) und Uferbepflanzungen (§ 39 NHV) sind kantonal geschützt und im Gesamtplan separat bezeichnet. Die im Zonenplan speziell bezeichneten Naturobjekte sind durch Beschluss des Regierungsrates unter Schutz gestellt.

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt.

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 2 Ziel          | Sicherung des Bestandes d.h. Erhalt und Unterhalt gemäss Schutzverfügung. Bei Bauvorhaben entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.   |
| 3 Zuständigkeit | <p>Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw.</p> <p>Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kant. Denkmalpflege und der Baubehörde abzusprechen.</p> <p>Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit dieser auszuführen.</p> |

---

## § 17

## Kulturobjekte schützenswert

---

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1 Bedeutung          | <p>Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.</p> <p>Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.</p>        |
| 2 Ziel               | <p>Möglichst ungeschmälerte Erhaltung in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.</p> |
| 3 Abbruch von Bauten | <p>Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden.</p>                         |
| 4 Zuständigkeit      | <p>Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der kant. Denkmalpflege und der Baubehörde abzusprechen.</p> <p>Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>   |

---

**§ 18**

---

**Kulturobjekte erhaltenswert**

---

- |   |                    |   |
|---|--------------------|---|
| 1 | Bedeutung          | Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.  |
| 2 | Ziel               | Sie sollen, wenn immer möglich, in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.  |
| 3 | Abbruch von Bauten | Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen. |
| 4 | Zuständigkeit      | Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der kant. Denkmalpflege und der Baubehörde abzusprechen.<br>Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.   |

---

## Schluss- und Übergangsbestimmungen

---

---

### § 19

---

### Verfahren

---

1 Erlass

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

---

### § 20

---

### Inkrafttreten/Übergangsrecht

---

1 Inkrafttreten

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

2 Anwendung

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

---

### § 21

---

### Altes Recht

---

1 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 15. September 1981 aufgehoben.

## Anhang I: Tabelle der Zonenvorschriften <sup>1</sup>

Bezeichnung der Zone	§	W 2	K	G	öBA	WL	bBV
siehe § im Reglement	kantonal kommunal	§ 30 PBG § 2 ZR	§ 31 PBG § 3 ZR	§ 32 PBG § 4 ZR	§ 34 PBG § 5 ZR	§ 37 PBG § 12 ZR	§ 13 ZR
Darstellung im Zonenplan		orange	braun	violett	grau	rosa	Karro überlagert
Ausnützungsziffer (AZ) max.	§ 37 KBV	0.25	0.30	gemäss GP	--	--	--
AZ-Bonus für altrechtliche Bauten	§ 39 KBV §§ 2/3 ZR	0.05 <sup>2</sup>	0.05 <sup>2</sup>	gemäss GP	--	--	--
Grünflächenziffer, mind.	§ 36 KBV	50%	40%	gemäss GP	40%	--	--
Geschosszahl, mind./ max.	§ 16/17 KBV	1-2 VG	1-2 VG	gemäss GP	1-2 VG	1-2 VG	1 VG (Kleinbauten)
Gebäudehöhe, max. Messart: Anhang I KBV	§ 18 KBV	6.50 m	frei	gemäss GP	7.50 m	6.50 m	--
Gebäuelänge, max.	§ 21 KBV	25 m	30 m	gemäss GP	--	--	--
Dachneigung mind./max. <sup>1</sup>	§§ 2/8 ZR	35° - 45° oder flach	35° - 45°	gemäss GP	--	35 ° 45°	gemäss Grundnutzung
Dachform <sup>1</sup>	§§ 2/8 ZR	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Pult- oder Flachdach <sup>3</sup>	Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm <sup>3</sup>	gemäss GP	--	Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm <sup>3</sup>	gemäss Grundnutzung

Abkürzungen: KBV = Kantonale Bauverordnung; PBG = kant. Planungs- und Baugesetz; ZR = Zonenreglement der Gemeinde; AZ = Ausnützungsziffer; VG = Vollgeschoss (zusätzlich mögliche Geschosse siehe §§ 17 und 17 bis KBV; Gestaltungsplan = Gestaltungsplan.

Anmerkungen: <sup>1</sup> Weitere Gestaltungsvorschriften für Bauten und Umgebung bzw. Ausnahmen von den Vorschriften siehe §§ 2,3 und 8 ZR.

<sup>2</sup> Bonus für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die vor dem 1. Januar 1991 erstellt worden sind.

<sup>3</sup> Hauptfirstrichtung bei Längsbauten parallel zum Hang bzw. Tal.

<sup>1</sup> Details der Zonenvorschriften in Bezug auf Gestaltung, Umgebung und Ausnahmen siehe Zonenreglement §§ 2 und 8.