

Nutzungsplanung

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Bau- und Zonenordnung vom 27. Juni 1997 und vom [15. Juni 2021]

Genehmigung
GV

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: [Datum]

Namens der Gemeindeversammlung
der Präsident:

der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am:
und genehmigt am:

[Datum]
[Datum]

BDV Nr.:
BDV Nr.:

Für die Baudirektion:



Gemeinde Schlatt



Gemeinde Schlatt

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

vom 27. Juni 1997

**Genehmigung
GV**

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

vom [15. Juni 2021]

Bemerkungen

I. Zoneneinteilung und Zonenplan

<p>Zoneneinteilung</p>	<p>Art. 1</p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:</p> <table border="0"> <tr> <td>1. Bauzonen:</td> <td></td> <td><u>ES</u></td> </tr> <tr> <td>- Kernzone I</td> <td>K I</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone II</td> <td>K II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone W1</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone W2</td> <td>W 2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td> <td>Oe</td> <td>II</td> </tr> </table> <p>2. Kommunale Freihaltezone F *)</p> <p>3. Reservezone R -</p> <p>*) Festlegung im Einzelfall gemäss Eintrag im Zonenplan</p>	1. Bauzonen:		<u>ES</u>	- Kernzone I	K I	III	- Kernzone II	K II	III	- Wohnzone W1	W1	II	- Wohnzone W2	W 2	III	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II	<p>Art. 1</p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:</p> <table border="0"> <tr> <td>1. Bauzonen:</td> <td></td> <td><u>ES</u></td> </tr> <tr> <td>- Kernzone I</td> <td>K I</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone II</td> <td>K II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Weilerkernzone</td> <td>K w</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone W1</td> <td>W 1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone W2</td> <td>W 2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td> <td>Oe</td> <td>II</td> </tr> </table> <p>2. Kommunale Freihaltezone F *)</p> <p>3. Reservezone R -</p> <p>*) Festlegung im Einzelfall gemäss Eintrag im Zonenplan</p>	1. Bauzonen:		<u>ES</u>	- Kernzone I	K I	III	- Kernzone II	K II	III	- Weilerkernzone	K w	III	- Wohnzone W1	W 1	II	- Wohnzone W2	W 2	III	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II	<p>unverändert</p>
1. Bauzonen:		<u>ES</u>																																								
- Kernzone I	K I	III																																								
- Kernzone II	K II	III																																								
- Wohnzone W1	W1	II																																								
- Wohnzone W2	W 2	III																																								
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II																																								
1. Bauzonen:		<u>ES</u>																																								
- Kernzone I	K I	III																																								
- Kernzone II	K II	III																																								
- Weilerkernzone	K w	III																																								
- Wohnzone W1	W 1	II																																								
- Wohnzone W2	W 2	III																																								
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II																																								
<p>Zonenplan und Ergänzungspläne</p>	<p>Art. 2</p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend.</p>	<p>Art. 2</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan und die Ergänzungspläne massgebend.</p> <p>² Die Lage der Zonen und deren Grenzen sowie Anordnungen innerhalb der Zonen ergibt sich aus dem Zonenplan im Mst. 1:5000 bzw. den Weilerkernzonenplänen "Waltenstein-Berg" und "Oberschlatt-Unterdorf".</p> <p>³ Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.</p>	<p>Bisher hat dieser Hinweis gefehlt, dass andere abgegebene Pläne keine Rechtsgültigkeit haben. Ausserdem sind die Kernzonenpläne in Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf neu.</p>																																							

II. Kernzonenvorschriften

a. Kernzone I

Zweck	Art. 3 Die Kernzone I bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder von Waltenstein, Unterschlatt, Oberschlatt und Nussberg.	Art. 3 Die Kernzone I bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder von Waltenstein, Unterschlatt, Oberschlatt und Nussberg.	unverändert
Nutzweise	Art. 4 ¹ In der Kernzone I sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig. ² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind, wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze, Materialablagerungsstätten und dergleichen.	Art. 4 ¹ In der Kernzone I sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig. ² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind, wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze, Materialablagerungsstätten und dergleichen.	unverändert
Bestehende Hauptgebäude	Art. 5 ¹ Beim Umbau und Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten. ² Geringfügige Abweichungen von Lage, Grundriss und Profil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen.	Art. 5 ¹ Beim Umbau und Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten. ² Geringfügige Abweichungen von Lage, Grundriss und Profil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen.	unverändert
Neubauten in der Kernzone I	Art. 6 ¹ Neue Hauptgebäude haben in Stellung, Kubatur, Firstrichtung, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen. ² Es gelten folgende Grundmasse: - Vollgeschoss max. 2 - Dachgeschoss max. 2 - Allseitiger Grenzabstand min. 5.0 m - Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden max. 12.0 m - Gebäudelänge max. 25.0 m - Gesamtlänge max. 40.0 m - Gebäudehöhe 7.5 m ³ Das 2. Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die Belichtung stirnseits erfolgen kann. ⁴ Die maximale Gebäudelänge und die maximale Gesamtlänge	Art. 6 ¹ Neue Hauptgebäude haben in Stellung, Kubatur, Firstrichtung, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen. ² Es gelten folgende Grundmasse: - Vollgeschoss max. 2 - Dachgeschoss max. 2 - Allseitiger Grenzabstand min. 5.0 m - - Gesamthöhe max. 12.0 m - Gebäudelänge max. 25.0 m - Gesamtlänge max. 40.0 m - - traufseitige Fassadenhöhe 7.5 m ³ Das 2. Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die Belichtung stirnseits erfolgen kann. ⁴ Die maximale Gebäudelänge und die maximale Gesamtlänge	Dieser Artikel ist in der Kernzone für Neubauten weiterhin zweckmässig. Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe: Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe. Die Höhen werden nicht angepasst, eine eventuelle leichte Erhöhung der Hauptgebäude kann toleriert werden. Unverändert unverändert

	<p>findet für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.</p> <p>⁵ Eine Unterschreitung des Strassenabstandes gemäss Art. 26 kann zugelassen oder verlangt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung in das Orts- und Strassenbild erreicht wird.</p>	<p>findet für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.</p> <p>⁵ Eine Unterschreitung des Strassenabstandes gemäss Art. 39 kann zugelassen oder verlangt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung in das Orts- und Strassenbild erreicht wird.</p>	<p>Anpassung des Bezuges zum entsprechenden Artikel.</p>
Dachgestaltung	<p><u>Art. 7</u></p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Schrägdächer gestattet.</p> <p>² Die Dächer, namentlich die Dachvorsprünge und Dachabschlüsse, sind in herkömmlicher Weise auszubilden.</p> <p>³ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und nur in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zugelassen, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht stören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die maximale Frontfläche der einzelnen Aufbaute darf 2.5 m² nicht übersteigen. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, in stehender Rechteckform, sind bis zu einer Glasfläche von max. 0.50 m² zugelassen, sofern der Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird und die Fenster in die Dachfläche eingelassen werden.</p> <p>⁵ Bei den herkömmlichen ehemaligen Bauernhäusern mit Wohn und Ökonomieteil sind Quer- und Kreuzfirste nicht zulässig.</p> <p>⁶ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.</p>	<p><u>Art. 7</u></p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von §2a der ABV sind auch andere Dachformen gestattet.</p> <p>² Die Dächer, namentlich die Dachvorsprünge und Dachabschlüsse, sind in herkömmlicher Weise auszubilden.</p> <p>³ Dachaufbauten sind auf einer Gesamtbreite von 1/3 der betreffenden Fassadenlänge, nur im 1. Dachgeschoss, in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zugelassen, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht stören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die maximale Frontfläche einer Aufbaute darf 3.0 m² nicht übersteigen. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, in stehender Rechteckform, sind bis zu einer Glasfläche von max. 0.75 m² zugelassen, sofern der Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird und die Fenster in die Dachfläche eingelassen werden.</p> <p>⁵ Bei den herkömmlichen ehemaligen Bauernhäusern mit Wohn und Ökonomieteil sind Quer- und Kreuzfirste nicht zulässig.</p> <p>⁶ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude und Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a der ABV, können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.</p>	<p>§ 273 PBG regelt die Definition von Kleinbauten und Anbauten nicht mehr, neu ist dies in der ABV beschrieben.</p> <p>unverändert</p> <p>Die maximale Gesamtbreite von 1/3 der betreffenden Fassadenlänge wird in der Bauordnung festgehalten. Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss kommen eigentlich nur in städtischen Verhältnissen vor. In Dörfern sind sie vollkommen unbekannt und würden auch die Dachlandschaften sehr beeinträchtigen. Die zulässige Frontfläche wird von 2.5 m² auf 3 m² vergrössert. Somit werden die Belichtungsmöglichkeiten erweitert. Dies ist im Hinblick auf bessere Isolationsmöglichkeiten sinnvoll.</p> <p>Mit 0.5 m² waren bisher z.B. Dachfenster vom Typ 66 x 118 cm zulässig. Mit 0.75 m² wären solche vom Typ 78 x 140 cm möglich.</p> <p>unverändert</p> <p>Grundsätzlich sind Tonziegel als Bedachungsmaterialien vorzusehen. Für Kleinbauten und Anbauten können Abweichende Materialien zugelassen werden.</p>
Fassadengestaltung	<p><u>Art. 8</u></p> <p>¹ Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk, usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten. Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien und Farben zu verwenden.</p> <p>² Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</p> <p>³ Die Fenster haben dem Charakter des Gebäudes entsprechende Formen aufzuweisen und sind mit Sprossenteilung und ortsüblichen Fenstergewänden zu versehen. Die Fensterläden und Haustüren sind in Form und Material ortsüblich zu gestalten.</p>	<p><u>Art. 8</u></p> <p>¹ Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk, usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten. Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien und Farben zu verwenden.</p> <p>² Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</p> <p>³ Die Fenster haben dem Charakter des Gebäudes entsprechende Formen aufzuweisen und sind mit Sprossenteilung und ortsüblichen Fenstergewänden zu versehen. Die Fenster- bzw. Schiebeläden und Haustüren sind in Form und Material ortsüblich zu gestalten.</p>	<p>unverändert</p> <p>Ergänzung mit Schiebeläden.</p>

Verglaste Bauteile	<p>Art. 9</p> <p>Unbeheizte, verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten etc. sind zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sie sich in Proportionen und Gestaltung gut in das entsprechende Gebäude einfügen. - die Hauptmerkmale des Gebäudes wie Ziegeldach, herkömmliche Fassadenmaterialien etc. das Erscheinungsbild weiterhin dominieren. - sie sich im Sinne von § 238 PBG gut in das Strassenbild und in die Ortsansicht einordnen. 	<p>Art. 9</p> <p>Unbeheizte und beheizte, verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten etc. sind zulässig, wenn...</p> <ul style="list-style-type: none"> - sie sich in Proportionen und Gestaltung gut in das entsprechende Gebäude einfügen. - die Hauptmerkmale des Gebäudes wie Ziegeldach, herkömmliche Fassadenmaterialien etc. das Erscheinungsbild weiterhin dominieren. - sie sich im Sinne von § 238 PBG gut in das Strassen- und in das Ortsbild einordnen. 	<p>Absatz 1 von Artikel 9 wurde um den Begriff «beheizt» ergänzt, da in der Kernzone keine Ausnutzungsziffer besteht.</p> <p>Es wird weiterhin eine gute Einordnung in das Strassen- und Ortsbild bei Kernzonen verlangt.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Art. 10</p> <p>¹ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzusehen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.</p> <p>² Bepflanzungen, Mauern, Treppen, Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze, usw. müssen als wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung auf das Ortsbild Rücksicht nehmen.</p> <p>³ Reklamen sind nur am Erdgeschoss und in unaufdringlich wirkender Form gestattet.</p>	<p>Art. 10</p> <p>¹ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzusehen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.</p> <p>² Bepflanzungen, Mauern, Treppen, Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze, usw. müssen als wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung auf das Ortsbild Rücksicht nehmen.</p> <p>³ Reklamen sind nur am Erdgeschoss und in unaufdringlich wirkender Form gestattet.</p>	<p>Art. 10 wird unverändert übernommen. Bezüglich der Umgebungsgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan verlangt (Bauverfahrensverordnung).</p> <p>Mit dem Baugesuch sind in der Regel folgende Pläne einzureichen:</p> <p>Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Höhen des massgebenden und gestalteten Terrains sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges.</p>
Fassadenrenovationen, Dachsanierungen	<p>Art. 11</p> <p>Fassadenrenovationen und Dachsanierungen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.</p>	<p>Art. 11</p> <p>Fassadenrenovationen und Dachsanierungen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.</p>	<p>unverändert</p>
Abbruchbewilligungspflicht	<p>Art. 12</p> <p>¹ Der Abbruch von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p> <p>² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p>Art. 12</p> <p>¹ Der Abbruch von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p> <p>² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p>unverändert</p>
Besonders gute Gestaltung		<p>Art. 13</p> <p>¹ Es können für Projekte mit einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 des PBG, welche zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen, Abweichungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden.</p> <p>² Der Gemeinderat kann dazu ein unabhängiges Fachgutachten einholen oder eine Fachkommission einsetzen.</p>	<p>In der Kernzone ist eine besonders gute Gestaltung gefordert. Leichte Abweichungen zu den Gestaltungsvorschriften in der Kernzone bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung können unter Einbezug eines Fachgutachtens oder einer Fachkommission bewilligt werden.</p>

b. Kernzone II

Zweck	<p>Art. 13</p> <p>Die Kernzone II bezweckt die sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Bauten.</p>	<p>Art. 14</p> <p>Die Kernzone II bezweckt die sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Bauten.</p>	Entspricht unverändert Art. 13 der Kernzonen II – Vorschriften (1997).																																										
Nutzweise	<p>Art. 14</p> <p>In der Kernzone II sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig.</p>	<p>Art. 15</p> <p>In der Kernzone II sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig.</p>	Entspricht unverändert Art. 14 der Kernzonen II – Vorschriften (1997).																																										
Grundmasse	<p>Art. 15</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0" data-bbox="443 555 1003 782"> <tr><td>- Vollgeschoss</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>- Dachgeschoss</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>- Allseitiger Grenzabstand</td><td>min.</td><td>5.0 m</td></tr> <tr><td>- Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden</td><td>max.</td><td>12.0 m</td></tr> <tr><td>- Gebäudelänge</td><td>max.</td><td>25.0 m</td></tr> <tr><td>- Gesamtlänge</td><td>max.</td><td>40.0 m</td></tr> <tr><td>- Gebäudehöhe</td><td></td><td>7.5 m</td></tr> </table> <p>² Das 2. Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die Belichtung stirnseits erfolgen kann.</p> <p>³ Die maximale Gebäudelänge und die maximale Gesamtlänge findet für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.</p>	- Vollgeschoss	max.	2	- Dachgeschoss	max.	2	- Allseitiger Grenzabstand	min.	5.0 m	- Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden	max.	12.0 m	- Gebäudelänge	max.	25.0 m	- Gesamtlänge	max.	40.0 m	- Gebäudehöhe		7.5 m	<p>Art. 16</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0" data-bbox="1030 555 1590 782"> <tr><td>- Vollgeschoss</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>- Dachgeschoss</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>- Allseitiger Grenzabstand</td><td>min.</td><td>5.0 m</td></tr> <tr><td>- Gesamthöhe</td><td>max.</td><td>12.0 m</td></tr> <tr><td>- Gebäudelänge</td><td>max.</td><td>25.0 m</td></tr> <tr><td>- Gesamtlänge</td><td>max.</td><td>40.0 m</td></tr> <tr><td>- traufseitige Fassadenhöhe</td><td></td><td>7.5 m</td></tr> </table> <p>² Das 2. Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die Belichtung stirnseits erfolgen kann.</p> <p>³ Die maximale Gebäudelänge und die maximale Gesamtlänge findet für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.</p>	- Vollgeschoss	max.	2	- Dachgeschoss	max.	2	- Allseitiger Grenzabstand	min.	5.0 m	- Gesamthöhe	max.	12.0 m	- Gebäudelänge	max.	25.0 m	- Gesamtlänge	max.	40.0 m	- traufseitige Fassadenhöhe		7.5 m	<p>Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe:</p> <p>Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe.</p> <p>unverändert</p> <p>unverändert</p>
- Vollgeschoss	max.	2																																											
- Dachgeschoss	max.	2																																											
- Allseitiger Grenzabstand	min.	5.0 m																																											
- Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden	max.	12.0 m																																											
- Gebäudelänge	max.	25.0 m																																											
- Gesamtlänge	max.	40.0 m																																											
- Gebäudehöhe		7.5 m																																											
- Vollgeschoss	max.	2																																											
- Dachgeschoss	max.	2																																											
- Allseitiger Grenzabstand	min.	5.0 m																																											
- Gesamthöhe	max.	12.0 m																																											
- Gebäudelänge	max.	25.0 m																																											
- Gesamtlänge	max.	40.0 m																																											
- traufseitige Fassadenhöhe		7.5 m																																											
Stellung der Bauten	<p>Art. 16</p> <p>Bauten sind bezüglich Stellung, Kubatur, Firstrichtung und Proportionierung sorgfältig in die bauliche und insbesondere landschaftliche Umgebung einzuordnen.</p>	<p>Art. 17</p> <p>Bauten sind bezüglich Stellung, Kubatur, Firstrichtung und Proportionierung sorgfältig in die bauliche und insbesondere landschaftliche Umgebung einzuordnen.</p>	Entspricht unverändert Art. 16 der Kernzonen II – Vorschriften (1997).																																										
Dachgestaltung	<p>Art. 17</p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig.</p> <p>² Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in der Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. Die maximale Frontfläche der einzelnen Aufbaute darf 2.5 m² nicht übersteigen.</p> <p>³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p>Art. 18</p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV sind auch andere Dachformen zulässig</p> <p>² Dachaufbauten sind auf einer Gesamtbreite von 1/3 der betreffenden Fassadenlänge, nur im 1. Dachgeschoss und in der Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. Die maximale Frontfläche der einzelnen Aufbaute darf 3.0 m² nicht übersteigen.</p> <p>³ Dacheinschnitte sind in die zulässige Breite für Dachaufbauten einzurechnen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe; Besondere Bauten werden neu als Kleinbauten oder Anbauten bezeichnet. § 273 PBG regelt die Definition von Kleinbauten und Anbauten nicht mehr, neu ist dies in der ABV beschrieben.</p> <p>Es wird an der Beschränkung der Dachaufbauten auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge festgehalten. Die zulässige Frontfläche wird von 2.5 m² auf 3 m² vergrössert. Wie für die Kernzone II werden somit die Belichtungsmöglichkeiten erweitert.</p>																																										

	<p>⁴ Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glasfläche von 0.5 m² sind zugelassen.</p> <p>⁵ Die Dächer sind mit <u>Tonziegeln</u> einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.</p>	<p>⁴ Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glasfläche von 0.75 m² sind zugelassen.</p> <p>⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude und Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.</p>	<p>Dacheinschnitte sind neu in der Kernzone II zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>Mit 0.5 m² waren bisher z.B. Dachfenster vom Typ 66 x 118 cm zulässig. Mit 0.75 m² würden solche vom Typ 78 x 140 cm ermöglicht werden.</p>
Fassadengestaltung	<p><u>Art. 18</u></p> <p>¹ Bei der Fassadengestaltung ist auf die herkömmliche Bauweise Rücksicht zu nehmen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.</p> <p>² Gesamtfläche, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</p>	<p><u>Art. 19</u></p> <p>¹ Bei der Fassadengestaltung ist auf die herkömmliche Bauweise Rücksicht zu nehmen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.</p> <p>² Gesamtfläche, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</p>	<p>Entspricht unverändert Art. 18 der Kernzonen II – Vorschriften (1997).</p>
Umgebungsgestaltung	<p><u>Art. 19</u></p> <p>Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Bauweise entspricht. Notwendige Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.</p>	<p><u>Art. 20</u></p> <p>Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Bauweise entspricht. Notwendige Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.</p>	<p>Entspricht unverändert Art. 19 der Kernzonen II – Vorschriften (1997).</p>
Besonders gute Gestaltung		<p><u>Art. 21</u></p> <p>¹ Es können für Projekte mit einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 des PBG, welche zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen, Abweichungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden.</p> <p>² Der Gemeinderat kann dazu ein unabhängiges Fachgutachten einholen oder eine Fachkommission einsetzen.</p>	<p>In der Kernzone ist eine besonders gute Gestaltung gefordert. Leichte Abweichungen zu den Gestaltungsvorschriften in der Kernzone bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung können unter Einbezug eines Fachgutachtens oder einer Fachkommission bewilligt werden.</p>

c. Weilerkernzonen KW, Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf

Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig.

Für die Weiler Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf werden deshalb Detailpläne für die Weilerkernzonen erstellt mit zugehörigen Bauvorschriften. Diese ermöglichen die bauliche, massvolle Erneuerung unter Wahrung des Bestandes, ohne dass neue Wohnbauten möglich sind.

<p>Perimeter Weilerkernzonen</p>		<p>Art. 22</p> <p>¹ Der Kernzonenperimeter umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude der Weiler mit ihren Aussenräumen.</p>	
<p>Zweck und Nutzweise</p>		<p>Art. 23</p> <p>¹ Die Ergänzungspläne für die Weilerkernzonen "Waltenstein-Berg" und "Oberschlatt-Unterdorf" bezwecken die Erhaltung der Weiler unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.</p> <p>² Wo die Weilerkernzonenbestimmungen keine Regelung vorsehen gelten die Bestimmungen der Kernzone I.</p> <p>³ Es sind mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.</p>	<p>Art. 23 regelt den Zweck und die Nutzweise der Weilerkernzonenvorschriften.</p>
<p>Hauptgebäude</p>		<p>Art. 24</p> <p>¹ Neue Hauptbauten/Wohnbauten sind nicht zulässig.</p> <p>² Ein Umbau und eventueller Ersatz von Hauptgebäuden ist nur innerhalb der Mantellinien zulässig. Sofern vorhanden, sind die Fassadenfluchten auf die zwingenden Mantellinien, oder maximal 1 m dahinter, zu stellen.</p> <p>³ Um- und Ersatzbauten können unter Beibehaltung von Stellung, Hauptgebäudeprofil und Fassadenaufbau bewilligt werden, sofern damit eine gute Einpassung ins Ortsbild gewahrt wird.</p> <p>⁴ Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand sind möglich, wenn Mantellinien dies zulassen. Sie können bewilligt oder angeordnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zur gestalterischen Verbesserung. – im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit und des Ortsbildes. – zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsbedingungen. <p>⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p>Art. 24 regelt den die Möglichkeiten von Um- und Ersatzbauten von bestehenden Hauptgebäuden in den Weilern Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf.</p> <p>Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.</p>

<p>Kleinbauten und Anbauten</p>		<p>Art. 25</p> <p>¹ Ausserhalb der bezeichneten Mantellinien und ausserhalb der Freiräume nach Art. 27 sind nur freistehende Kleinbauten im Sinne von § 18 der besonderen Bauverordnung II (BBVII) zulässig (maximale Grundfläche 10 m² / maximale Höhe 3 m).</p> <p>² Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV, innerhalb der bezeichneten Mantellinien, zugehörig zu den Hauptgebäuden, sind erlaubt, sofern sich diese gestalterisch besonders gut ins Ortsbild einordnen.</p> <p>³ Bestehende Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV, zugehörig zu den Hauptgebäuden dürfen erneuert, jedoch nicht erweitert werden. Dabei ist auf eine gute Gestaltung zu achten.</p>	<p>Art. 25 und 26 regelt den die Möglichkeiten von Um- und Ersatzbauten von Kleinbauten und Anbauten in den Weilern Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf.</p> <p>§ 273 PBG regelt die Definition von Kleinbauten und Anbauten nicht mehr, neu ist dies in der ABV beschrieben.</p>
		<p>Art. 26</p> <p>¹ Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV gelten folgende Mindestabstände:</p> <p style="padding-left: 40px;">Strassenabstand: 2.0 m</p> <p style="padding-left: 40px;">Grenzabstand: 1.0 m</p> <p>² Der minimale Strassenabstand von 2.0 m gilt unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit.</p> <p>³ Die Kleinbauten und Anbauten haben in Konstruktion und Gestaltung der untergeordneten Nutzung zu entsprechen.</p> <p>⁴ Dachformen sind unter Vorbehalt der gestalterischen Einordnung auszuführen.</p>	
<p>Freiräume</p>		<p>Art. 27</p> <p>¹ Die Freiräume sichern die, den Hauptgebäuden zugehörigen, ortstypischen Aussenräume mit ihren Gartenanlagen.</p> <p>² Neben den bestehenden Gebäuden, sind nur der Bewirtschaftung der Gartenanlagen dienende Kleinbauten, im Sinne von § 1 lit. a der Bauverfahrensverordnung (BVV), zulässig (maximale Grundfläche 6 m² und Gesamthöhe von 2.5m).</p> <p>³ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.</p> <p>⁴ Die gekennzeichneten Elemente wie Bäume und Brunnen sind möglichst zu erhalten.</p> <p>⁵ Bestehende Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV, zugehörig zu den Hauptgebäuden dürfen erneuert, jedoch nicht erweitert werden. Dabei ist auf eine gute Gestaltung zu achten.</p>	<p>Art. 27 sichert die ortstypischen Aussenräume und Gartenanlagen und regelt die Möglichkeiten von Um- und Ersatzbauten von bestehenden Bauten in diesen Räumen in den Weilern Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf.</p> <p>Nicht zulässig sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge, diese sind ausserhalb der bezeichneten Freiräume anzulegen.</p>
<p>Dachgestaltung</p>		<p>Art. 28</p> <p>¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortstypischer Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Bauten harmonisieren soll. Für Kleinbauten und Anbauten gemäss</p>	<p>Die Gestaltungsvorschriften in den Weilerkernzonen sind auf die Kernzonenvorschriften abgestimmt und wahren eine ein-</p>

		<p>§ 2a der ABV sind auch andere Dachformen gestattet.</p> <p>² Die Dächer, namentlich die Dachvorsprünge und Dachabschlüsse, sind in herkömmlicher Weise auszubilden.</p> <p>³ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude und Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a der ABV, können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.</p> <p>⁴ Sofern im Ergänzungsplan eine Hauptfirstrichtung festgelegt wurde, ist diese sinngemäss einzuhalten.</p> <p>⁵ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	heitliche Bewilligungspraxis.
Dachaufbauten / Dachfenster		<p>Art. 29</p> <p>¹ Dachaufbauten sind auf einer Gesamtbreite von 1/3 der betreffenden Fassadenlänge, nur im 1. Dachgeschoss, in der Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zugelassen, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht stören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die maximale Frontfläche einer Aufbaute darf 3.0 m² nicht übersteigen. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, in stehender Rechteckform, sind bis zu einer Glasfläche von max. 0.75 m² zugelassen, sofern der Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird und die Fenster in die Dachfläche eingelassen werden.</p>	Die Gestaltungsvorschriften in den Weilerkernzonen sind auf die Kernzonenvorschriften abgestimmt und wahren eine einheitliche Bewilligungspraxis.
Fassadengestaltung		<p>Art. 30</p> <p>¹ Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk, usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten. Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien und Farben zu verwenden.</p> <p>² Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</p> <p>³ Die Fenster haben dem Charakter des Gebäudes entsprechende Formen aufzuweisen und sind mit Sprossenteilung und ortsüblichen Fenstergewänden zu versehen. Die Fenster- bzw. Schiebeläden und Haustüren sind in Form und Material ortsüblich zu gestalten.</p>	Die Gestaltungsvorschriften in den Weilerkernzonen sind auf die Kernzonenvorschriften abgestimmt und wahren eine einheitliche Bewilligungspraxis.
Besondere Strassenräume		<p>Art. 31</p> <p>¹ Die besonderen Strassenräume bewahren aufgrund ihrer Gestaltung zusammen mit den Fassadenfluchten den ortstypischen Charakter des entsprechenden Weilers.</p> <p>² Die Qualität der besonderen Strassenräume soll erhalten bleiben und bei allfälligen Strassensanierungen möglichst verbessert werden.</p>	

		den. ³ Die gekennzeichneten Elemente wie Bäume und Brunnen sind möglichst zu erhalten.	
Besonders gute Gestaltung		<u>Art. 32</u> ¹ Es können für Projekte mit einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 des PBG, welche zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen, Abweichungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden. ² Der Gemeinderat kann dazu ein unabhängiges Fachgutachten einholen oder eine Fachkommission einsetzen.	In der Kernzone ist eine besonders gute Gestaltung gefordert. Leichte Abweichungen zu den Gestaltungsvorschriften in der Kernzone bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung können unter Einbezug eines Fachgutachtens oder einer Fachkommission bewilligt werden.

III. Wohnzonenvorschriften

Grundmasse	<u>Art. 20</u>	<u>Art. 33</u>																																																																																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>¹ Zone</th> <th></th> <th>W1</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max.</td> <td>20 %</td> <td>30 %</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Grenzabstände:</td> </tr> <tr> <td>- Kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>5.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>- Grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>10.0 m</td> <td>10.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge / Gesamtlänge</td> <td>max.</td> <td>25.0 m</td> <td>30.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td></td> <td>6.0 m</td> <td>7.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>² Die Flächen im anrechenbaren Untergeschoss der Zone W1 dürfen maximal zur Hälfte zu Wohnzwecken genutzt werden.</p> <p>³ Liegt das anrechenbare Untergeschoss in der Wohnzone W1 mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain, erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer auf 30 %.</p>	¹ Zone		W1	W2	Vollgeschosse	max.	1	2	Dachgeschosse	max.	1	1	Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	-	Ausnutzungsziffer	max.	20 %	30 %	Grenzabstände:				- Kleiner Grundabstand	min.	5.0 m	5.0 m	- Grosser Grundabstand	min.	10.0 m	10.0 m	Gebäudelänge / Gesamtlänge	max.	25.0 m	30.0 m	Gebäudehöhe		6.0 m	7.5 m	<table border="1"> <thead> <tr> <th>¹ Zone</th> <th></th> <th>W1</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max.</td> <td>20 %</td> <td>30 %</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Grenzabstände:</td> </tr> <tr> <td>- Kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>5.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>- Grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>10.0 m</td> <td>10.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge / Gesamtlänge</td> <td>max.</td> <td>25.0 m</td> <td>30.0 m</td> </tr> <tr> <td>traufseitige Fassadenhöhe</td> <td></td> <td>6.0 m</td> <td>7.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>² Die Flächen im anrechenbaren Untergeschoss der Zone W1 dürfen maximal zur Hälfte zu Wohnzwecken genutzt werden.</p> <p>³ Liegt das anrechenbare Untergeschoss in der Wohnzone W1 mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain, erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer auf 30 %.</p>	¹ Zone		W1	W2	Vollgeschosse	max.	1	2	Dachgeschosse	max.	1	1	Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	-	Ausnutzungsziffer	max.	20 %	30 %	Grenzabstände:				- Kleiner Grundabstand	min.	5.0 m	5.0 m	- Grosser Grundabstand	min.	10.0 m	10.0 m	Gebäudelänge / Gesamtlänge	max.	25.0 m	30.0 m	traufseitige Fassadenhöhe		6.0 m	7.5 m	<p>Die Vorschriften der Wohnzone 1 (W1) werden beibehalten, denn sie sind massgeschneidert für die Steile Hanglage an der Schürackerstrasse.</p> <p>Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe.</p> <p>unverändert</p> <p>unverändert</p>
¹ Zone		W1	W2																																																																																
Vollgeschosse	max.	1	2																																																																																
Dachgeschosse	max.	1	1																																																																																
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	-																																																																																
Ausnutzungsziffer	max.	20 %	30 %																																																																																
Grenzabstände:																																																																																			
- Kleiner Grundabstand	min.	5.0 m	5.0 m																																																																																
- Grosser Grundabstand	min.	10.0 m	10.0 m																																																																																
Gebäudelänge / Gesamtlänge	max.	25.0 m	30.0 m																																																																																
Gebäudehöhe		6.0 m	7.5 m																																																																																
¹ Zone		W1	W2																																																																																
Vollgeschosse	max.	1	2																																																																																
Dachgeschosse	max.	1	1																																																																																
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	-																																																																																
Ausnutzungsziffer	max.	20 %	30 %																																																																																
Grenzabstände:																																																																																			
- Kleiner Grundabstand	min.	5.0 m	5.0 m																																																																																
- Grosser Grundabstand	min.	10.0 m	10.0 m																																																																																
Gebäudelänge / Gesamtlänge	max.	25.0 m	30.0 m																																																																																
traufseitige Fassadenhöhe		6.0 m	7.5 m																																																																																
Dachgestaltung	<u>Art. 21</u>	<u>Art. 34</u>																																																																																	
	Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig. Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen gestattet.	Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig. Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV sind auch andere Dachformen gestattet.	<p>Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe.</p> <p>§ 273 PBG regelt die Definition von Kleinbauten und Anbauten nicht mehr, neu ist dies in der ABV beschrieben.</p>																																																																																
Nutzweise	<u>Art. 22</u>	<u>Art. 35</u>																																																																																	
	Neben Wohnungen sind in der Zone W1 nicht störende Betriebe und in der Zone W2 auch mässig störende Betriebe zugelassen.	Neben Wohnungen sind in der Zone W1 nicht störende Betriebe und in der Zone W2 auch mässig störende Betriebe zugelassen.	unverändert																																																																																
Untergeschoss	<u>Art. 23</u>	<u>Art. 36</u>																																																																																	
	<p>¹ Das anrechenbare Untergeschoss in der Wohnzone W1 darf, sofern die Geländeneigung mehr als 10° beträgt, bergseits nicht in Erscheinung treten.</p> <p>² Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagezufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.</p>	<p>¹ Das anrechenbare Untergeschoss in der Wohnzone W1 darf, sofern die Geländeneigung mehr als 10° beträgt, bergseits nicht in Erscheinung treten.</p> <p>² Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagezufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.</p>	<p>Die Streichung des Artikels zum Untergeschoss und zur Umgebungsgestaltung werden beibehalten, ansonsten werden an der steilen Hanglage die Untergeschosse auf der Bergseite ausgegraben, was zu sehr störenden Umgebungsgestaltungen führt.</p> <p>Absatz 2 konkretisiert insbesondere die Umgebungsgestaltung in Ergänzung §238 PBG zur Gestaltung.</p>																																																																																
Umgebungsgestaltung																																																																																			

IV. Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Ausnützung	<u>Art. 24</u> Folgende Grundmasse dürfen nicht überschritten werden: - Vollgeschosse max. 3 - Grenzabstand min. 5.0 m	<u>Art. 37</u> Folgende Grundmasse dürfen nicht überschritten werden: - Vollgeschosse max. 3 - Grenzabstand min. 5.0 m - traufseitige Fassadenhöhe 11.4 m	unverändert Regelung der Fassadenhöhe über § 279 PBG entfällt daher muss diese in der Bauordnung definiert werden. Für die Festlegung der Fassadenhöhe wurde pro Vollgeschoss mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m und zusätzlich mit 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses gerechnet.
Dachgestaltung	<u>Art. 25</u> Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig. Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zugelassen.	<u>Art. 38</u> ¹ Bei Hauptgebäuden, sowie bei Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a der ABV sind alle Dachformen zulässig. ² Sofern Flachdächer nicht als begehbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden sind diese extensiv zu begrünen.	Die Vorschriften für Dachformen werden in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelockert. Damit wäre dann auch z.B. ein Schulhaus mit einem Flachdach realisierbar. § 273 PBG regelt die Definition von Kleinbauten und Anbauten nicht mehr, neu ist dies in der ABV beschrieben.

V. Weitere Bestimmungen

d. Abstandsvorschriften

Abstand gegenüber Strassen	<u>Art. 26</u> ¹ Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen, von 3.5 m gegenüber Wegen, unterirdische Gebäude und Gebäudeteile einen solchen von 4.0 m resp. 2.0 m einzuhalten. ² Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.	<u>Art. 39</u> ¹ Bei Staats- und Gemeindestrassen, sowie bei privaten Strassen und öffentlichen Wegen haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen, von 3.5 m gegenüber Wegen, unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Unterniveaubauten einen solchen von 4.0 m resp. 2.0 m einzuhalten. ² Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV, welche als Fahrzeugunterstände dienen, möglichst offen und mit einer Leichtkonstruktion erstellt werden, dürfen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit 2.0 m an die Strassengrenze gestellt werden.	Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe; unterirdische Bauten und Unterniveaubauten. Absatz 2 wird gelöscht. Eine ergänzende neue Regelung wird in Abs. 2 aufgrund einer Einwendung aufgenommen.
Grosser und kleiner Grundabstand	<u>Art. 27</u> Wo zwischen grossem und kleinem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptfassade.	<u>Art. 40</u> Wo zwischen grossem und kleinem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptfassade.	unverändert
Mehrlängenzuschlag	<u>Art. 28</u> In den Bauzonen W1 und W2 ist sowohl der kleine als auch der grosse Grundabstand bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.	<u>Art. 41</u> In den Bauzonen W1 und W2 ist sowohl der kleine als auch der grosse Grundabstand bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.	unverändert

Grenzabstand für besondere Gebäude Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten	Art. 29 Der Grenzabstand für Besondere Gebäude gemäss PBG beträgt mindestens 3.5 m.	Art. 42 ¹ Der Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV beträgt mindestens 3.5 m. ² Für Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.	Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe. Neu ist die Definition von Kleinbauten und Anbauten in der ABV geregelt. Abs. 2 wurde aufgrund einer Einwendung ergänzt.
Abstand von brennbaren Aussenwänden	Art. 30 Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.		Artikel 30 wird gelöscht. Die Bauordnung kann nicht feuerpolizeiliche Vorschriften ändern.

e. Grenz- und Zusammenbau

Grundsatz	Art. 31 In allen Zonen ist der Grenzbau erlaubt, wenn: - an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder - die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und - dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.	Art. 43 In allen Zonen ist der Grenzbau erlaubt, wenn - an ein bestehendes Gebäude auf dem Nachbargrundstück angebaut wird oder - die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und - dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.	
Umgebungsgestaltung		Art. 44 Für die Umgebungsgestaltung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.	

f. Fahrzeugabstellplätze

Motorfahrzeuge	Art. 32 ¹ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt. ² Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden. ³ Bei Einfamilienhäusern gilt der Garagenvorplatz ebenfalls als Pflichtabstellplatz. ⁴ Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:	Art. 45 ¹ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt. ² Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden. ³ Bei Einfamilienhäusern gilt der Garagenvorplatz ebenfalls als Pflichtabstellplatz. ⁴ Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:	unverändert unverändert unverändert
-----------------------	--	--	---

	<p>a) pro 80 m² Geschossfläche für Wohnungen; mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung;</p> <p>b) pro 6 Sitzplätze in Restaurants;</p> <p>c) pro 50 m² Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.</p> <p>⁵ Zusätzlich zu den gemäss lit. 1a) notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Reservierung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 242, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p>⁶ In den übrigen Fällen bestimmt sich die Zahl der Personenwagenabstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Stärke des mit dem Bauvorhaben voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs. Die Berechnung erfolgt in Anwendung der entsprechenden Richtlinien und Wegleitungen der Baudirektion. Es kann ein etappenweiser Ausbau bewilligt werden.</p> <p>⁷ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 4 verlangt werden.</p>	<p>a) pro 80 m² Geschossfläche für Wohnungen; mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung;</p> <p>b) pro 6 Sitzplätze in Restaurants;</p> <p>c) pro 50 m² Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.</p> <p>⁵ Zusätzlich zu den gemäss Abs. 4 lit. a notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern pro 2 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Reservierung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 242, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p>⁶ In den übrigen Fällen bestimmt sich die Zahl der Personenwagenabstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Stärke des mit dem Bauvorhaben voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs. Die Berechnung erfolgt in Anwendung der entsprechenden Richtlinien und Wegleitungen der Baudirektion. Es kann ein etappenweiser Ausbau bewilligt werden.</p> <p>⁷ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 4 verlangt werden.</p>	<p>Der Parkplatzbedarf berücksichtigt insbesondere das Angebot des öffentlichen Verkehrs, die Ausnützung und die Nutzweise der Grundstücke. In der Gemeinde Schlatt sollen deshalb die Parkplatzprobleme möglichst vermieden werden, weshalb die Gemeinde mehr Besucherparkplätze vorschreiben will.</p> <p>unverändert</p> <p>unverändert</p>
--	---	--	--

Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern und Überbauungen / Empfangs- und Solaranlagen

g. Ausstattungen und Ausrüstungen

Neu werden die Begriffe Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern und Überbauungen sowie Empfangs- und Solaranlagen unter dem Begriff Ausstattungen und Ausrüstungen zusammengefasst.

<p>Fahrräder, Kinderwagen, Container</p>	<p>Art. 33</p> <p>Bei grösseren Überbauungen und Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Container, sowie Kompostierplätze bereitzustellen.</p>	<p>Art. 46</p> <p>Bei grösseren Überbauungen und Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Container, sowie Kompostierplätze bereitzustellen.</p>	<p>unverändert</p>
<p>Empfangsanlagen</p>	<p>Art. 34</p> <p>Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.</p>	<p>Art. 47</p> <p>Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.</p>	<p>unverändert</p>
<p>Solaranlagen</p>	<p>Art. 35</p> <p>¹ Solaranlagen sind zugelassen. Sie haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und sind insbesondere in den Kernzonen gut in die Dachlandschaft einzuordnen. Die Details der Anlagen sind insbesondere bezüglich Lage, Material und Farbe so auszuführen, dass sie in den Dachflächen möglichst wenig auffallen.</p>	<p>Art. 48</p> <p>¹ Solaranlagen sind zugelassen. Sie haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und sind insbesondere in den Kernzonen gut in die Dachlandschaft einzuordnen. Die Details der Anlagen sind insbesondere bezüglich Lage, Material und Farbe so auszuführen, dass sie in den Dachflächen möglichst wenig auffallen.</p>	<p>unverändert</p>

		² Nach aussen in Erscheinung tretende Ausrüstungen und Ausstattungen sind sorgfältig in Gebäude und Umgebung einzupassen	Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe: Ausrüstungen und Ausstattungen
--	--	---	---

VI. Mehrwertausgleich

Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe		<u>Art. 49</u> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Gesetz und Verordnung zum Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Die Gemeinde verzichtet auf eine Erhebung einer Mehrwertabgabe. Grund dafür ist der verhältnismässig hohe Aufwand für die Schaffung einer Regelung sowie später für die Ermittlung des Mehrwerts und Durchführung der Formalitäten im Vergleich zur Eintretenswahrscheinlichkeit einer effektiven Mehrwertabgabe (Reduktion des Mehrwerts um Fr. 100'000.-).
---	--	--	---

VII. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten	<u>Art. 36</u> Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.	<u>Art. 50</u> ¹ Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schlatt, welche die Gemeindeversammlung am 28. Oktober 2021 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat hat die Inkraftsetzung am [Datum] gemäss § 6 PBG publiziert. ² Damit wird die Bau- und Zonenordnung vom 27. Juni 1997 aufgehoben.	Der Artikel wird gemäss standardmässiger Bestimmung zur Inkraftsetzung angepasst.
----------------------	---	--	---