

**GEMEINDE
5224 GALLENKIRCH**

**Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
gemäss § 15 BauG**

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mitwirkungsbericht vom 17. Dezember 1997

Vorprüfungsbericht vom 18. Dezember 1997

Öffentliche Auflage vom 27. Januar 1998 bis 26. Februar 1998

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 1998

Vom Grossen Rat genehmigt am 21. März 2000

Änderungen der § 5, 6, 10, 32 und 33 der Bau- und Nutzungsordnung

Mitwirkungsverfahren vom 26. Juni bis 26. Juli 2006

Mitwirkungsbericht vom 09. Oktober 2006

Vorprüfungsbericht vom 11. Oktober 2006

Öffentliche Auflage vom 23. Oktober bis 23. November 2006

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2006

Vom Regierungsrat genehmigt am 04. April 2007

Inhaltsverzeichnis	§	Seite
1. Geltungsbereiche		
Geltungsbereiche	1	5
Übergeordnetes Recht	2	5
2. Raumplanung		
Sondernutzungsplan	3	5
3. Zonenvorschriften		
3.1 Bauzonen		
Bauzonenplan	4	5
Massvorschriften	5	5
Dorfzone	6	6
Wohnzone W2	7	6
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8	6
3.2 Landwirtschaftszonen		
Kulturlandplan	9	6
Landwirtschaftszone / Ersatzaufforstungen	10	7
Bauten in Landwirtschaftszone	11	7
3.3 Schutzzonen		
Schutzzonen	12	7
Naturschutzzone / Artenreiche Wiesen	13	8
Uferschutzzone	14	8
Föhrwald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	15	8
3.4 Überlagerter Schutzzonen		
Landwirtschaftsschutzzone	16	9
3.5 Schutzobjekte		
Hecken, Ufergehölz / Magere Strassenböschung	17	9
Waldrand	18	9
Hochstammbestände	19	10
Gebäude mit Volumenschutz	20	10
4. Definitionen		
4.1 Allgemeines		
Ausnützungsziffer	21	10
Gewerbe	22	10
4.2 Abstände		
Abstand gegenüber dem Kulturland	23	10
Ungleichverteilung der Grenzabstände	24	10
4.3 Arealüberbauungen		
Arealüberbauungen	25	11

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung		
Benützung von Privateigentum	26	11
5.2 Technische Bauvorschriften		
Allgemeine Anforderungen	27	11
Energiesparmassnahmen	28	11
5.3 Wohnhygiene		
Ausrichtung der Wohnungen	29	11
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	30	11

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz		
Ortsbildschutz	31	12
Dachgestaltung	32	12
Dachaufbauten	33	12
Aussenraumgestaltung	34	13
6.2 Umweltschutz		
Einwirkungen	35	13

7. Vollzug und Verfahren

Hilfsorgane des Gemeinderates	36	13
Reglemente	37	14

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Aufhebung bisherigen Rechts	38	14
-----------------------------	----	----

Anhang

Anhang 1	Dachaufbauten	15
Anhang 2	Dachaufbauten	16
Anhang 3	Dachfenster	17
Anhang 4	Messweise	18
Anhang 5	Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 21	19
Anhang 6	Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 4 BNO	19

Gebühren-Reglement zur BNO, genehmigt an der Gemeindeversammlung vom 12.06.1998	20	
---	----	--

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf allen Bauten, Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht ¹⁾

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. Raumplanung

§ 3

Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten und im Anhang 6 aufgeführten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonenplan

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Dorfzone	D	braun
Wohnzone 2 Geschosse	W2	gelb
Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen	ÖBA	grau

§ 5

Massvorschriften ⁵⁾

Bestimmung	W2	D Neu-Bauten (Erstellung nach 21.03.2000)	D best. Bauten	ÖBA
Ausnützungsziffer	0.4	0.6		*
kl. Grenzabstand	4 m	min. 2m	best	*
gr. Grenzabstand	8m	min. 2m	best	*
max. Gebäudelänge	25m	25m	best	*
Gebäudehöhe	7m	7m	best	*
Gebäudeabstand Hauptwohnseite		min. 6 m		
Empfindlichkeitsstufe	II	III	III	II
Geschosse	2			

² Die mit * gekennzeichneten Masse werden vom Gemeinderat festgelegt.

³ In allen Bauzonen ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig.

1) Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR)

5) Genehmigung der Änderungen an der Gemeindeversammlung vom 15.12.2006 und vom Regierungsrat am 04.04.2007.

§ 6

Dorfzone ⁵⁾

¹ Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Läden, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

² Bestehende Bauten dürfen innerhalb ihrer Aussenmasse vollständig umgebaut- und umgenutzt werden (siehe § 5 Dorfzone bestehende Bauten). Mehr als 6 Wohnungen pro Gebäude sind nicht zulässig. Maximal 2 Wohnungen pro Gebäude dürfen Kleinwohnungen (bis 2 1/2 Zimmer) sein.

³ Die Dächer haben eine Neigung zwischen 25 und 45 Grad aufzuweisen. Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

⁴ Die gesamte Breite der Dachaufbauten darf auf der 1. Ebene ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Auf der 2. Ebene sind zur Belüftung vereinzelte gleichformatige Dachflächenfenster von max. 0.8 m², deren gesamte Breite einen Fünftel der Fassadenlänge nicht überschreitet, erlaubt.

⁵ Dachflächenfenster sind nach Möglichkeit zu gruppieren. Weitere Dachgestaltungsvorschriften siehe § 32 und § 33 BNO.

§ 7

Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Wenig störende Betriebe (z.B. Büroräume, Atelier) und nicht störende Gewerbebetriebe sind zugelassen.

² Es sind freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser gestattet.

§ 8

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt.

³ Für die Übernahme von in der Zone ÖBA eingeteiltem Grundeigentum und dessen Entschädigung gilt das Baugesetz.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 9

Kulturlandplan

Der Kulturlandplan scheidet die folgenden Nutzungs- und Schutzzonen aus:

- Landwirtschaftszone
- Naturschutzzone
- Uferschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Föhrenwald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

5) Genehmigung der Änderungen an der Gemeindeversammlung vom 15.12.2006 und vom Regierungsrat am 04.04.2007.

§ 10

- Landwirtschaftszone ⁵⁾
- ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne Art. 16 und Art. 16a und 2 RPG bestimmt.
- ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
- Ersatzaufforstungen
- ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 11

- Bauten in Landwirtschaftszone
- ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzu-fügen. Der Standort muss landschaftlich tragbar sein.
- ² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 12

- Schutzzonen
- Schutzzonen- und Objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.
- Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.
- Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.
- Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden.

5) Genehmigung der Änderungen an der Gemeindeversammlung vom 15.12.2006 und vom Regierungsrat am 04.04.2007.

§ 13

- Naturschutzzone
- ¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutz zonen aus:
- Ob de Rebe: Magerwiese
 - Hübel: Magerwiese, artenreiche Heuwiese, artenreiche Weide
 - Hasewinkel / Barnig / Ob de Rebe / Hübel: Föhrenwald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- ³ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
- Artenreiche Wiesen
- ⁴ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:
- Magerwiese:
Auf den im Kulturlandplan mit "M" bezeichneten Gebieten ist Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung untersagt. Die Wiesen sind jährlich einmal nach dem 1. Juli zu mähen, das Schnittgut ist wegzuführen. Ein Emdschnitt kann durchgeführt werden.
- Artenreiche Heuwiese:
Auf die im Kulturlandplan im Gebiet Hübel mit "H" bezeichnete Parzelle kann jährlich eine Gabe Stallmist von 100-200 kg/a ausgebracht werden, oder die Wiese kann jährlich mit 20 kg Phosphor (P₂O₅) /ha (entspricht 100 kg Thomas-mehl) und 40 kg Kali (K₂O) /ha gedüngt werden.
- Artenreiche Weide:
Die im Kulturlandplan im Gebiet Hübel mit "W" bezeichnete Parzelle kann als Rinderweide genutzt werden. Die Sträucher sind wichtige Kleinlebensräume und Zusatzfutterquellen, sie sollen erhalten bleiben. Eine weitere Zusatzfütterung ist nicht erlaubt, da damit ein erhöhter Nährstoffeintrag verursacht wird. Vegetationslose Tritt- und Lägerstellen sind möglichst gering zu halten.

§ 14

- Uferschutzzone
- Im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone umfasst beiderseits der Gewässer die Ufervegetation sowie einen Streifen von 5 m. Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen.

§ 15

- Föhrenwald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- ¹ Die im Kulturlandplan durch Schraffur hervorgehobenen Waldbestände (Föhrenwald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz) zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.
- ² Die Bestände sind in den sich als notwendig erweisenden Abständen auszulichten. Die Strauch- und Krautschicht ist, sofern notwendig, abschnittsweise zu mähen und das Schnittgut wegzuführen.
- ³ Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt, für den Privatwald nach § 13 BNO.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16

- Landschaftsschutzzone
- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
- ² Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet. Erlaubt sind auch Mieten für die Feldrandkompostierung.
- ³ Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten (Weidescheune, Geräteschopf, Bienenhäuschen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, unterstehen der Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale sowie der Bewilligung durch den Gemeinderat. Sie können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 17

- Hecken, Ufergehölze
- ¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Ausschlagkräftige Arten wie z.B. Hasel, Esche können auf den Stock gesetzt werden, doch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes geschlagen werden. Markante Bäume müssen erhalten werden.
- ² Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).
- Magere Strassenböschung
- ³ Die im Kulturlandplan bezeichneten mageren Strassenböschungen sind biologisch wertvoll. Sie dürfen nicht gedüngt werden.
- ⁴ Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Naturschutzobjekte sind von besonderem naturkundlichem oder landschaftsprägendem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD).
- ⁵ Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzobjekte aus:
- Kastanie ob de Rebe
 - Eiche Felsenacher
 - Baumgruppe Spyracher

§ 18

- Waldrand
- Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die im Kulturlandplan bezeichneten Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nur bis zu einem Abstand vom mindestens 3 m an den Waldsaum verwendet werden.

§ 19

Hochstammbestände Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind deshalb an geeigneter Stelle zu ersetzen.

§ 20

Gebäude mit Volumenschutz¹ Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und somit in ihrem Volumen geschützt. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden. Sie dürfen auch abgebrochen und an gleicher Stelle mit gleichen Aussenmassen und gleichem Erscheinungsbild wieder aufgebaut werden. Von diesen kann abgewichen werden, wenn dadurch für das Ortsbild eine gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. In begründeten Fällen und aus Gründen der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat geringfügige Standortverschiebungen bewilligen.

² Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

4. Definitionen²⁾

4.1 Allgemeines

§ 21

Ausnutzungsziffer An die Ausnutzungsziffer werden das Dachgeschoss und das Untergeschoss nicht angerechnet.

§ 22

Gewerbe¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.2 Abstände³⁾

§ 23

Abstand gegenüber dem Kulturland⁴⁾ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von 4 m, für Klein- und Anbauten ein Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

§ 24

Ungleichverteilung der Grenzabstände¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

2) Übrige Definitionen gemäss Allgemeiner Verordnung zum Baugesetz ABauV.

3) Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände: Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG. Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen sollen gewahrt bleiben. Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4) Die Bauzonengrenze ist mit sämtlichen Bauteilen inkl. Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen, usw.) einzuhalten. Pflanzungen, Einfriedigungen vgl. §88,89 EGZGB

4.3 Arealüberbauungen

§ 25

- Arealüberbauungen
- ¹ Arealüberbauungen sind nur in der W2-Zone gestattet.
 - ² Die minimale Arealgrösse muss 3'000 m² betragen.
 - ³ Die Geschosszahl und die Ausnützungsziffer darf nicht erhöht werden.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 26

- Benützung von Privateigentum
- ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
 - ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
 - ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 27

- Allgemeine Anforderungen
- ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
 - ² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 28

- Energiesparmassnahmen
- ¹ Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen soll verzichtet werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
 - ² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

§ 29

- Ausrichten der Wohnungen
- Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 30

- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen
- Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 31

Ortsbildschutz

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- d) Dachformen, Dachneigung
- e) Fassadengliederung
- f) Materialwahl
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen;
- Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen.
- Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 32

Dachgestaltung ⁵⁾

¹ Generell sind Flachdächer nicht erlaubt, Ausnahmen auf Klein- und Anbauten sowie bei der Nutzung der Dachfläche bei eingeschossigen Bauten als Sitzplatz.

² Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

³ Folgende Bedachungsmaterialien sind erlaubt:

- Tonziegel rot oder braun
- Betonziegel rot oder braun
- Eternitschiefer rot oder braun

Nicht gestattet ist Welltemit, Ausnahmen auf Klein- und Anbauten. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat weitere Ausnahmen gestatten.

⁴ Verglaste und unbeheizte Wintergärten mit max. 40 m² Grundfläche und 3m Gebäudehöhe sind nicht an vorgegebene Dachneigung und Bedachungsmaterialien gebunden.

§ 33

Dachaufbauten ⁵⁾

¹ Als Dachaufbauten sind Lukarnen oder Schleppegauben gemäss Anhang 1 und 2 oder Dachfenster erlaubt. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Auf der gleichen Dachfläche sind entweder Lukarnen oder Schleppegauben erlaubt.

Die maximal zulässige Höhe einer Dachaufbaute beträgt 1.50 m. Als Materialien sind zu verwenden: Kupfer, Eternitschiefer, Blech oder Holz gestrichen, im Farbton dem Dach angepasst.

Die Fensteröffnungen der Dachaufbauten sind in der unteren Dachhälfte (gemessen zwischen „Schnittpunkt Dachhaut mit Fassadenverlängerung“ und First) anzuordnen. Aufbauten dürfen die verlängerte Fassadenflucht nicht überragen.

Schleppegauben dürfen nicht direkt an den First angesetzt werden. Die Dachneigung der Schleppegaupe hat mindestens 18 Grad zu betragen.

- ² Die Dachaufbauten und Dachfenster haben folgende Abstände einzuhalten:
- von der Traufe gemessen mind. 1.00 m
- vom Ortabschluss mind.1.00 m

³ Dachfenster sind als stehende Rechtecke anzuordnen (Anhang 3). Die Dachfenster sind auf einer horizontalen Ebene anzuordnen, sie haben vom Dachabschluss (Dachfirst) einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.

§ 34

- Aussenraumgestaltung
- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken.
- ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.
- ³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

6.2 Umweltschutz

§ 35

- Einwirkungen
- ¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- ³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

7. Vollzug und Verfahren

§ 36

- Hilfsorgane des Gemeinderates
- ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.
- ² Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.
- ³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement. Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.

5) Genehmigung der Änderungen an der Gemeindeversammlung vom 15.12.2006 und vom Regierungsrat am 04.04.2007.

§ 37

Reglemente

¹ Für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte erlässt der Gemeinderat Richtlinien.

² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.

³ Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

⁴ Für die Benützung des öffentlichen Grundes wird eine Gebühr nach dem Gebührenreglement der Gemeinde erhoben.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 38

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan vom 7. Dezember 1984
- b) die Bauordnung vom 7. Dezember 1984
- c) die Nutzungsordnung vom 17. Dezember 1993

Die Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2006 hat die Änderungen der §§ 5, 6, 10, 32 und 33 genehmigt. Genehmigung durch den Regierungsrat am 4. April 2007.

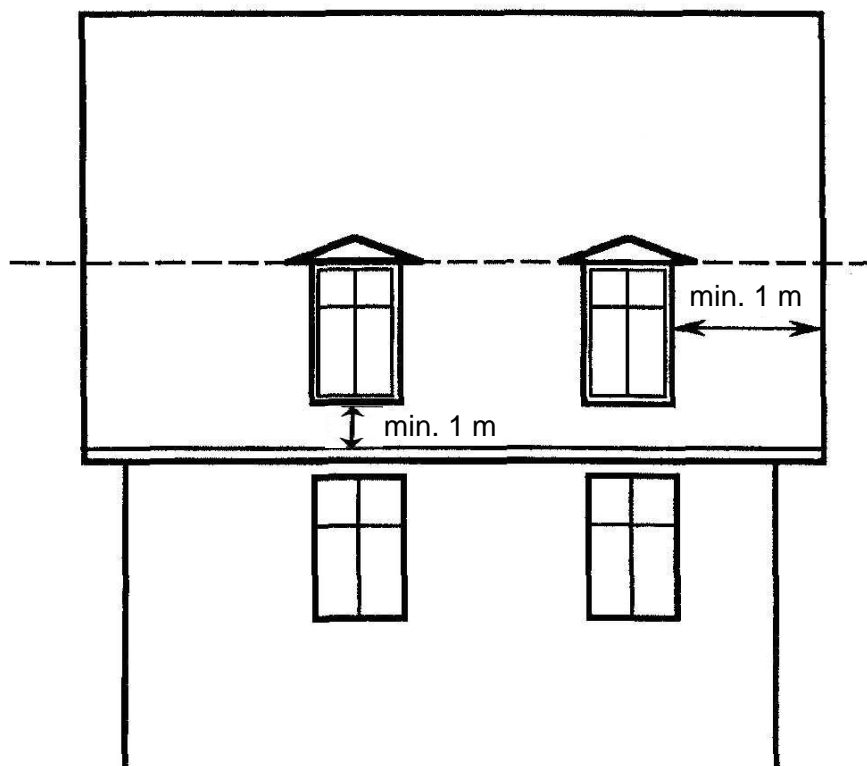
Frau Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

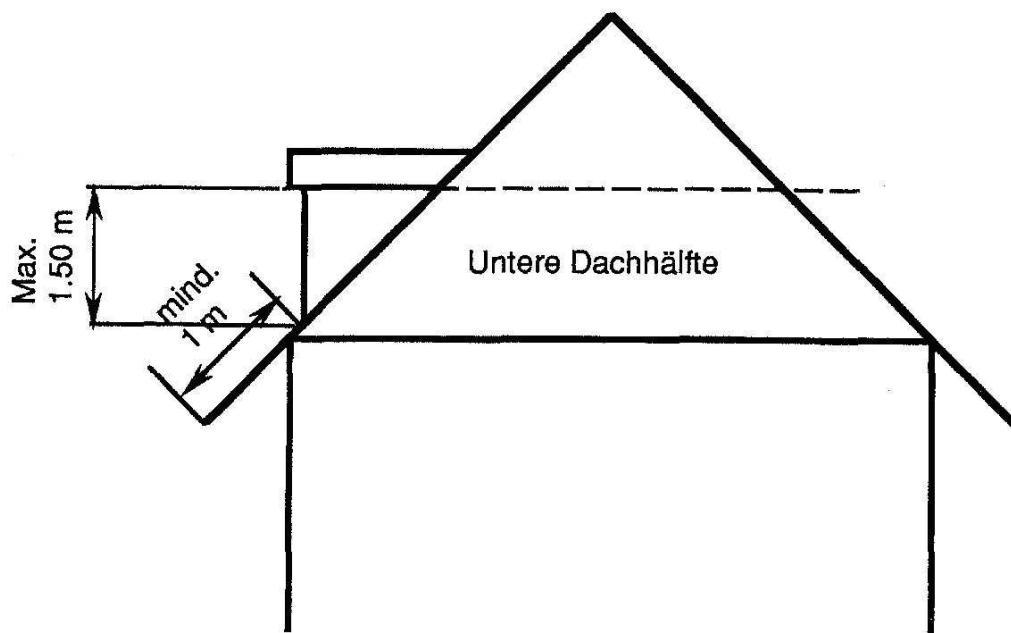
sig. Myrta Schär

sig. Verena Schrenk

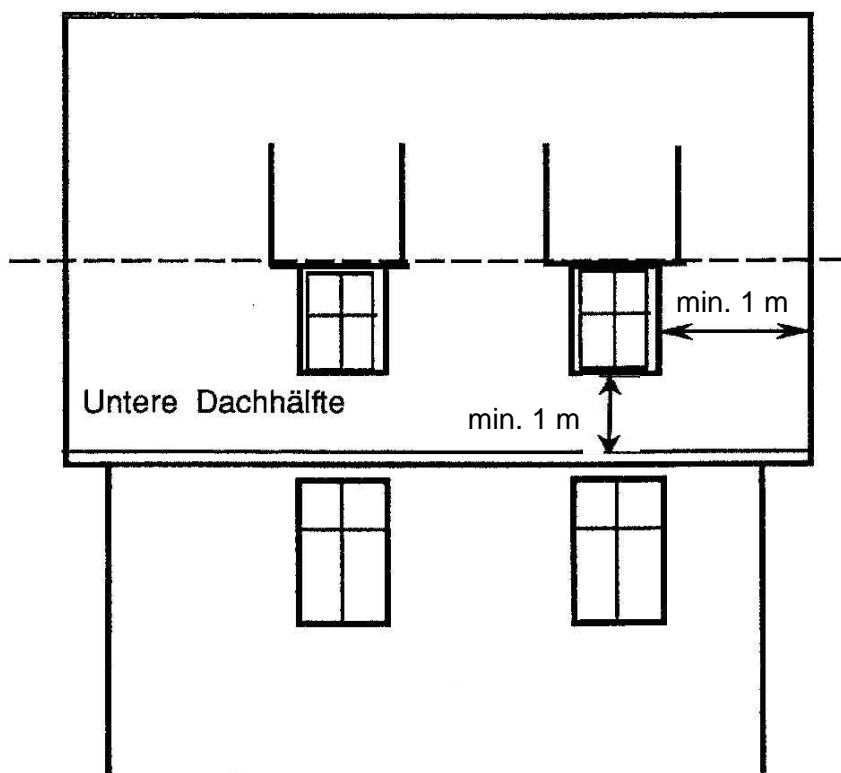
Dachaufbauten



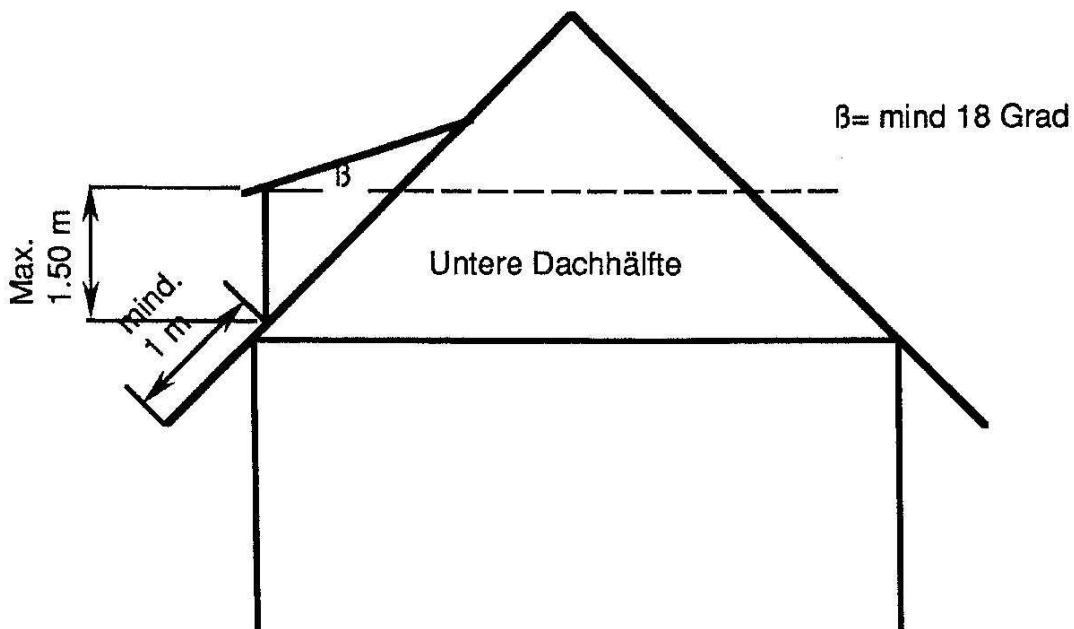
Hinweis: Für Dachaufbauten in der Dorfzone gelten zusätzlich die Bestimmungen in § 6.



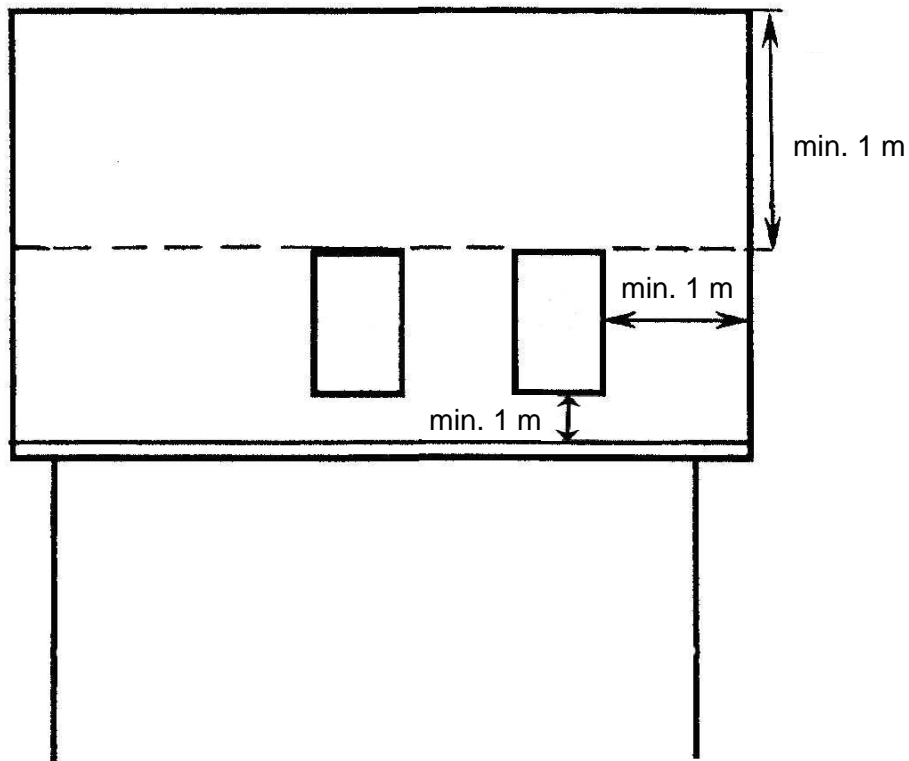
Dachaufbauten



Hinweis: Für Dachaufbauten in der Dorfzone gelten zusätzlich die Bestimmungen in § 6.



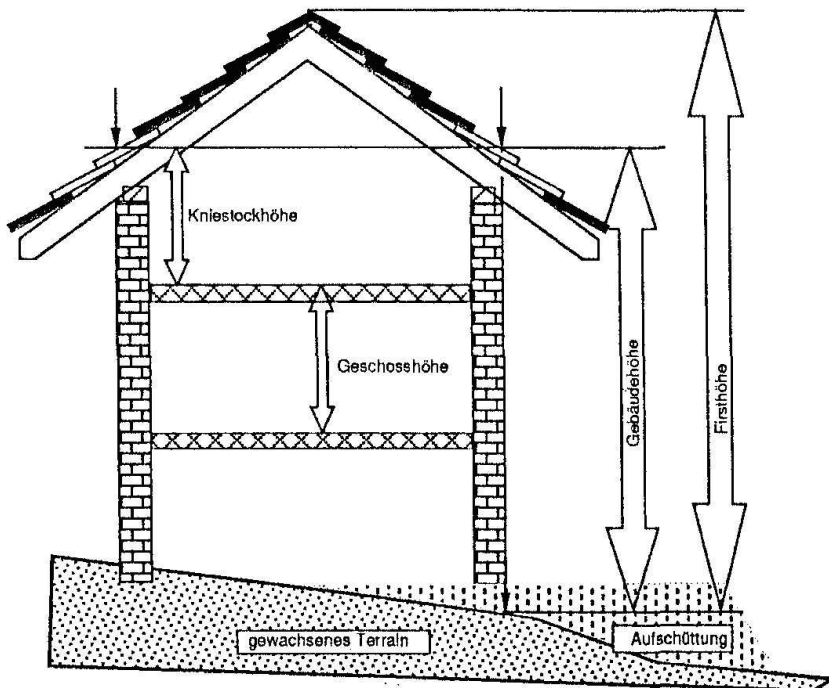
Dachfenster



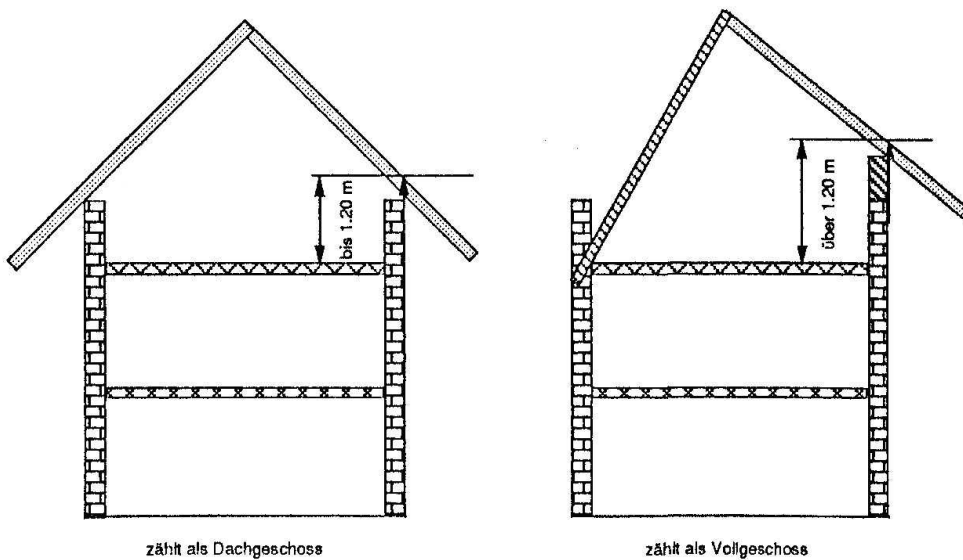
Hinweis: Für Dachaufbauten in der Dorfzone gelten zusätzlich die Bestimmungen in § 6.

Anhang 4 Messweise

Messweise Gebäudehöhe, Firsthöhe, Kniestockhöhe



Dachgeschoss



Anhang 5 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 21 BNO

Volumenschutz

Folgende Gebäude wurden unter Volumenschutz gestellt:

Liegenschaft

Innerhalb Baugebiet:

- Wohnhaus Dorfstrasse 1
- Wohnhaus und Scheunenteil Dorfstrasse 3
- Wohnhaus und Scheunenteil Dorfstrasse 4
- Wohnhaus Dorfstrasse 6
- Wohnhaus Dorfstrasse 8
- Gemeindehaus Dorfstrasse 10
- Wohnhaus und Scheunenteil Dorfstrasse 12
- Wohnhaus Dorfstrasse 13
- Wohnhaus Dorfstrasse 17
- Wohnhaus Dorfstrasse 19
- Wohnhaus und Scheunenteil Dorfstrasse 20
- Wohnhaus und Scheunenteil Dorfstrasse 21 A

Eigentümer

Huber Beat
Gasser Karl
Kneubühler Katharina
Huber Ueli und Ines
Wächter Willi, Riniken / Wächter Roland
Einwohnergemeinde Gallenkirch
RDS Bauberatungen GmbH
De Stefani Tanja und Roland
Braun Helena
Hunziker Silvia und Roland
Tanner Annerös und Beat
Roth Stefan

Ausserhalb Baugebiet:

- Wohnhaus Dorfstrasse 2
- Wohnhaus Dorfstrasse 18

Huber Irene und Rolf
Haldimann Georg

Anhang 6 Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 3 BNO

Erschliessungsplanpflicht

Für folgende Flächen der Bauzone ist ein Erschliessungsplan zu erstellen:

Gebiet

- Chappelleguet (Dorfzone):
- Büntematt (Wohnzone):

Parzellen

Parz. Nr. 97, 98,141
Parz. Nr. 137,138,139,120

Gebühren-Reglement zur BNO der Gemeinde Gallenkirch

Die Einwohnergemeindeversammlung Gallenkirch vom 12. Juni 1998 erlässt folgendes Reglement gestützt auf

- § 20 Abs. 2 lit. i des kantonalen Gesetzes über die Einwohnergemeinde (Gemeindengesetz, GG) vom 19. Dezember 1978
- § 5 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993
- § 24 Abs. I des kantonalen Brandschutzgesetzes (Gesetz über den vorbeugenden Brandschutz) vom 21. Februar 1989
- § 28 des kantonalen Energiegesetzes vom 09. März 1993
- § 38 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Gallenkirch vom 12. Juni 1998

Für die Behandlung der Vorentscheide, Baugesuche, Plangenehmigungen, Planänderungen etc. und die Benützung von öffentlichem Grund und Boden sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

1. Vorentscheide

1 ‰ der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung, mindestens aber Fr. 100.--.

2. Baugesuche

2.1 Bewilligte Baugesuche

- a) 2 ‰ der errechneten Bausumme, für Gebäude auf Grund der kubischen Berechnung der nach SIA-Norm geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 100.--. Dazu kommen die Publikationskosten.
- b) Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten gemäss bewiesenem Aufwand, mindestens aber Fr. 100.—.
- c) Bei Behandlung von Baugesuchen durch externe Fachleute die in Rechnung gestellten Kosten zuzüglich 1 ‰ der errechneten Bausumme.

2.2 Abgelehnte Baugesuche

Nach Aufwand im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche, mindestens aber Fr. 100.—.

2.3 Behandlung von Projektänderungen

Nach Aufwand der Gemeinde, mindestens aber Fr. 50.--, zuzüglich Publikationskosten.

3. Besondere Aufwendungen

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Planänderungen Mehrarbeiten, oder werden wegen Nichtbefolgen der Bau- und Nutzungsordnung von den Vorschriften des übergeordneten Rechts oder von erteilten Baubewilligungen zusätzliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so werden diese Kosten dem Gesuchsteller zusätzlich in Rechnung gestellt. Der Kostener-satz richtet sich nach dem Spesenregulativ des Gemeinderates. Die Kosten einer notwendig gewordenen 2. Publikation betragen Fr. 50.--.

4. Übrige Auslagen

Die effektiven Kosten einer externen Bauverwaltung für Profilkontrolle, die baupolizeiliche Prüfung und Bearbeitung des Baugesuches, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen wie Ortsexperten Zivilschutz, Brandschutzkontrolleur, Kontrolle des energetischen Nachweises und dergleichen, Beizug von Fachleuten sowie der Aufwand im Zusammenhang mit dem Vollzug von Natur- und Umweltschutz usw. werden der Bauherrschaft zusätzlich in Rechnung gestellt.

5. Kostenvorschüsse

Der Gemeinderat verlangt Kostenvorschüsse, Akontozahlen oder Bankgarantien ein. Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.

6. Benützung von öffentlichem Grund und Boden

Für die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund im Zusammenhang mit der Ausführung einer bewilligten Baute, kann je nach Art, Dauer und Umfang der Inanspruchnahme eine Gebühr von Fr. 100.-- bis Fr. 1'000.-- erhoben werden. Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen auf die Kosten des Verursachers.

7. Fälligkeit

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von der erteilten Bewilligung kein Gebrauch gemacht wird. Die Gebühren werden innert 60 Tagen ab Zustellung des Bauentscheides fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Aarg. Kantonalbank für 1. Hypotheken geschuldet.

8. Inkraftsetzung

Das Gebührenreglement tritt auf den 1. August 1998 in Kraft und ist auf alle ab diesem Datum eingereichten Baugesuch anwendbar.

9. Aufhebung bisherigen Rechts

Durch dieses Reglement wird aufgehoben
- Gebührenordnung Gallenkirch vom 07. Dezember 1984.

Erlassen an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 1998.

Der Gemeindeammann:

sig. Paul Müller

Die Gemeindeschreiberin:

sig. Verena Schrenk

