



**Gemeinde Alterswil**  
**Revision der Ortsplanung**

## **Planungs- und Baureglement**

3. Mai 1991  
Korr. 8. November 1991  
Korr. 7. April 1993  
Korr. 23. Juni 1994  
Korr. 23. Oktober 1996  
Korr. 21. Januar 1998  
Korr. 28. Oktober 2003  
8687REG10/c

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Bestimmungen	1
Zonenvorschriften:	
- Generelle Zonenvorschriften	4
- Spezielle Zonenvorschriften	10
Definitionen zu den Zonenvorschriften	19
Bau- und andere Vorschriften	21
Bewilligungs- und Kontrollverfahren sowie deren Fristen	24
Erstellen von Quartierplänen	28
Schlussbestimmungen	30
Genehmigungsvermerke	31
Anhang	32ff

## Allgemeine Bestimmungen

### Artikel 1

#### **Zweck**

Das vorliegende Planungs- und Baureglement legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und die Baupolizei fest. Um eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen, formuliert dieses Reglement für jede Zonenart Planungsziele, welche die materiellrechtlichen und gestalterischen Grundsätze bilden, die als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie für die Prüfung der Baugesuche gelten.

### Artikel 2

#### **Gesetzliche Grundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglementes bilden das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG), das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARzRPBG), das Strassengesetz (SG), alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen (siehe Anhang I).

**Ortsplanerische  
Unterlagen**

## Artikel 3

Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- a) dem Besiedlungs- und Verkehrsrichtplan Mst. 1:2000
- b) dem Landschaftsschutz- und Landschaftsrichtplan Mst. 1:5000
- c) dem Zonennutzungsplan Mst. 1:2000, den Strukturplänen Mst. 1:1000 und Mst. 1:500
- d) den Detailbebauungsplänen (Quartierpläne) Mst. 1:500/1:200
- e) dem Planungs- und Baureglement (PBR)
- f) dem technischen Bericht zur Ortsplanung.

**Rechtsnatur**

## Artikel 4

<sup>1</sup> Das vorliegende Reglement, der Zonennutzungsplan, die Strukturpläne und der Landschaftsschutzplan sind allgemein verbindlich.

<sup>2</sup> Mit der Genehmigung durch den Staatsrat werden die Gemeinderichtpläne für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

**Geltungsbereich**

## Artikel 5

Die Vorschriften dieses Reglementes haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Arbeiten im Sinne von Art. 146 RPBG, Art. 72 - 74 ARzRPBG und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.

## Artikel 6

### **Abweichungen**

Der Gemeinderat kann nur mit dem Einverständnis der Baudirektion Abweichungen von den Plänen und den Gemeindevorschriften bewilligen, wenn weder ein höheres öffentliches Interesse noch überwiegende Interessen Dritter entgegenstehen. Die Bestimmungen des RPBG (Art. 55), des ARzRPBG (Art. 90ff) und des SG (Art. 119) sind massgebend.

## Artikel 7

### **Verhältnis zum Privatrecht**

<sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Freiburgischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB) zu beachten.

<sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

## Zonenvorschriften

### Generelle Vorschriften

#### Artikel 8

#### **Obligatorische Detailbebauungspläne (Quartierpläne)**

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan sind die Perimeter, für welche bereits Detailbebauungspläne bestehen, besonders bezeichnet.

<sup>2</sup> Die Perimeter der obligatorischen Detailbebauungspläne (DBP) werden gemäss Art. 67, Abs. 2 RPBG festgelegt. In diesen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Detailbebauungsplan entspricht, ausgenommen Umbauten und kleinere Anbauten, die die nachfolgende Ausarbeitung des Detailbebauungsplans in keiner Weise präjudizieren.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann zusätzlich zu den im Zonenplan bestimmten Detailbebauungsplanperimetern weitere Gebiete der obligatorischen Detailbebauungspflicht unterstellen, wenn dies die Qualität des zu überbauenden oder zu sanierenden Bereichs erfordert (Art. 67, Abs. 2 RPBG bleibt vorbehalten).

<sup>4</sup> Die Kosten der Erstellung der Quartierpläne gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Kommt unter den betroffenen Eigentümern keine Einigung zustande, gilt Art. 68, Abs. 4 RPBG.

## Artikel 9

### Schützenswerte Gebäude

<sup>1</sup> Die von der kantonalen Kommission für Denkmalpflege bezeichneten schützenswerten Gebäude sind im Landschaftsrichtplan, im Zonennutzungs- und Strukturplan als Hinweis aufgeführt.

<sup>2</sup> Die als schützenswert bezeichneten Bauten sind in ihrer historischen Substanz und in ihren typischen Elementen zu erhalten (Art. 12 bis 18 ARzRPBG).

<sup>3</sup> Für alle inneren und äusseren baulichen Änderungen, für Arbeiten im Einflussbereich einer schützenswerten Anlage und für Abbruchgesuche von Schutzobjekten ist die Vorprüfung gemäss Art. 184 RPBG erforderlich.

<sup>4</sup> Im Anhang III sind die schützenswerten Gebäude einzeln aufgeführt, ist die Kategorie ihrer Schutzwürdigkeit angegeben und sind die Richtlinien für deren Erhaltung festgelegt.

## Artikel 10

### Schutzperimeter Dorfkern Alterswil

<sup>1</sup> Der Schutzperimeter umfasst die historisch bedeutsamen Bereiche des Dorfes Alterswil.

<sup>2</sup> Die Elemente der traditionellen Bauweise wie Geschosshöhen und Geschossezahlen, die Fassadenstrukturen, die Proportionen und die Dachgestaltung sind zu erhalten und auch bei Neubauten mit heutigen Konstruktionsweisen zu wahren. Baumaterialien und farbliche Gestaltung sollen mit der bestehenden Bausubstanz harmonieren und sind mit dem Gemeinderat abzusprechen.

<sup>3</sup> Zur Beratung und Beurteilung von Baugesuchen kann der Gemeinderat als Fachinstanz die kantonale Denkmalpflege und den Ortsplaner beziehen.

## Artikel 11

**Kommunale Schutzperimeter  
der Weiler und  
Hofgruppierungen**

<sup>1</sup> Die Schutzperimeter umfassen die schützenswerten Bereiche folgender Weiler und Hofgebiete:

- Beniwil
- Geriwil
- Muren
- Umbertsschweni
- Hergarten.

<sup>2</sup> Die innerhalb eines Schutzperimeters liegende Gebäudegruppe ist unter Wahrung der charakteristischen räumlichen Verhältnisse und der Bauweise in ihrer Gesamterscheinung und Detailgestaltung zu erhalten und zu pflegen. Alle baulichen Massnahmen haben unter Wahrung dieser Zielsetzung zu erfolgen.

<sup>3</sup> Neubauten sowie grössere Um- und Anbauten gemäss Art. 58 RPBG haben bezüglich Standort, Volumen und Gestaltung sowie in den wesentlichen Bauelementen wie Firstrichtung, Materialwahl und strukturellem Ausdruck mit bestehenden Ensemble zu harmonisieren.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann zur Begutachtung und Beratung für Neubauprojekte und wesentliche Umbauarbeiten Vertreter der kantonalen Denkmalpflege und den Ortsplaner beiziehen.

## Artikel 12

**Grundeigentümer-  
verbindlich geschützte  
Landschaftselemente**

<sup>1</sup> Die im Zonennutzungsplan und im Landschaftsschutzplan eingetragenen Baumgruppen, Einzelbäume, Büsche und Hecken dürfen nicht gefällt oder gerodet werden (Beschluss vom 12. März 1973 betreffend den Schutz der freiburgischen Tier- und Pflanzenwelt sowie eidgenössisches Jagdgesetz vom 20. Juni 1986). Der periodische und artengerechte Schnitt der Hecken ist weiterhin erlaubt. Wo geschützte Elemente wegen Krankheit, aus Alters- oder ähnlichen Gründen entfernt werden, müssen sie an gleicher Stelle oder in der näheren Umgebung durch eine Neupflanzung ersetzt werden. Für Ausnahmen ist der Gemeinderat zuständig.

<sup>2</sup> Im gesamten Gemeindegebiet sind die Bachläufe mit ihren natürlichen Ufern und teilweisen Uferbepflanzungen zu erhalten. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen sind, soweit es die Sicherheit erlaubt, naturnah zu gestalten.

<sup>3</sup> Erdgeschichtlich wichtige und markante Geländeformen und Einzelobjekte sind zusammen mit ihrer Umgebung von Überbauungen, Verkehrsträgern und Terrainveränderungen freizuhalten.

<sup>4</sup> Die geschützten Hecken, Bäume, Baumgruppen und Baumreihen sind im Anhang IV dieses Reglements aufgeführt.

## Artikel 13

**Grundeigentümer-  
verbindliche  
Naturschutzgebiete**

Im Landschaftsschutzplan sind die folgenden Naturschutzgebiete eingetragen:

**a) Naturschutzgebiet Senseschlucht**  
Nationale Bedeutung

Ursprüngliche Flusslandschaft mit einmaliger Tier- und Pflanzenwelt. Teilbereich als Naturschutzzone ausgeschieden (Staatsratsdekret vom 30.09.1966), Koordination mit Kanton Bern.

**b) Feuchtgebiete und Tümpel**  
Kommunale Bedeutung

<sup>1</sup> Die im Landschaftsschutzplan bezeichneten Feuchtgebiete I Vaucher's Mösli, II Schüracher und III Gübel bedeuten Lebensraum für eine schutzwürdige Tier- und Pflanzenwelt. Sie sind in ihrer Ausdehnung zu erhalten. Der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden. Auffüllungen und Ablagerungen sind nicht erlaubt.

<sup>2</sup> Im Schutzgebiet III gilt gemäss Vereinbarung mit der Gemeinde ein Düngeverbot.

<sup>3</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung im umgebenden Bereich ist unter Beachtung des Schutzzweckes gestattet.

<sup>4</sup> Für notwendige Schutzmassnahmen ist der Gemeinderat zuständig.

## Artikel 14

### Archäologische Fundstellen

<sup>1</sup> Im Zonennutzungs- und Landschaftsschutzplan sind nachgewiesene und mögliche archäologische Fundstellen bezeichnet, welche im Verzeichnis der kantonalen archäologischen Dienststelle enthalten sind.

<sup>2</sup> Für Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, ist die Vorprüfung laut Art. 184 RPBG obligatorisch.

<sup>3</sup> Die Unterschutzstellung gemäss Art. 63ff RPBG und 12 - 18 ARzRPBG ist vorbehalten.

<sup>4</sup> Für den Fall, dass bei Um- oder Neubauten Elemente von historischer oder archäologischer Bedeutung (Mauern, Balken, Wandmalereien, Fundgegenstände, Schriften, Münzen, archäologische Siedlungsspuren) gefunden werden, müssen die Arbeiten eingestellt und der Gemeinderat unverzüglich benachrichtigt werden. Die kantonalen Instanzen, d.h. entweder die Denkmalpflege oder der archäologische Dienst haben die notwendigen Massnahmen anzuordnen.

## Artikel 15

### Kiesgrube Gluntacker

<sup>1</sup> Im Perimeter der Kiesgrube Gluntacker dürfen keine baulichen Anlagen erstellt werden.

<sup>2</sup> Der Abbau ist auf die Grösse des Perimeters zu beschränken.

<sup>3</sup> Der Abbau, die Deponie, die Urbarisierung und der Terminplan sind gemäss der Bewilligung vom 16.08.1983 durchzuführen.

## Artikel 16

### Bauweise

<sup>1</sup> In der Regel gilt die offene Bauweise.

<sup>2</sup> Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

## Spezielle Zonenvorschriften

### Artikel 17

#### Dorfkernzonen

Die räumliche Gestaltung ist in den Strukturplänen I, II und III im Mst. 1:500 festgehalten.

#### a) Charakter

<sup>1</sup> Die Bauten in der Dorfkernezone sind für Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gewerbe und das Wohnen bestimmt.

<sup>2</sup> Die bestehende Bausubstanz entlang der Kantonsstrasse bildet die Grundstruktur des Dorfkerns, die auch bei Abbruch und Neubau gemäss Strukturplan beizubehalten ist.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III, Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

<sup>4</sup> Teile der Dorfkernezone liegen im Schutzperimeter Dorfkern Alterswil (Art. 10 PBR).

#### b) Detailbebauungsplan Quartierplan

<sup>1</sup> Zugelassen sind Bauprojekte, die den Bestimmungen des Strukturplans entsprechen. Falls diese begründet nicht eingehalten werden können, ist ein Quartierplan zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Perimeter der Quartierpläne sind im Zonenutzungs- und Strukturplan festgehalten.

#### c) Besondere Bestimmungen

<sup>1</sup> Das Erdgeschoss soll bei Neu- und Umbauten in seinen auf die Kantonsstrasse orientierten Bereichen nicht dem Wohnen dienen. Der Gemeinderat kann begründete Ausnahmen gestatten.

<sup>2</sup> Die Wohnungen sind durch geeignete bauliche Massnahmen vor den Immissionen der Kantonsstrasse und der Betriebe zu schützen.

<sup>3</sup> Die Erweiterungsbauten und ihre Erschliessungsanlagen sind massstäblich und sorgfältig zu gestalten. Die begehbaren Dachterrassen der Erweiterungsbauten sollen mit Ausnahme der im Strukturplan bezeichneten Bereiche das Niveau des Trottoirs nicht wesentlich übersteigen.

<sup>4</sup> Der eingezonte Bereich unterhalb der Haupt- und Erweiterungsbauten ist als terrassierte Gartenanlage zu nutzen und soll mit hochstämmigen Bäumen sowie Büschen bepflanzt werden.

d) Dachform

<sup>1</sup> Für die Hauptdächer sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer vorgeschrieben, der Gemeinderat kann begründete Ausnahmen gestatten.

<sup>2</sup> Auf den Dachterrassen der Erweiterungsbauten sind Pergolen und offene gedeckte Aufbauten erlaubt.

e) Baupolizeiliche Masse

Für die baupolizeiliche Masse ist die Tabelle in Art. 26 massgebend.

#### Artikel 18

#### **Wohnzonen**

a) Charakter

Die Wohnzonen dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Gewerbe und Büros sind zugelassen, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen, keinen das Quartier störenden Verkehr und keine grösseren als die der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung entsprechenden Immissionen verursachen. In Mehrfamilienhäusern ist diese Gewerbe- und Büronutzung auf ein Viertel der Bruttogeschossfläche begrenzt.

b) Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Für die baupolizeiliche Masse ist die Tabelle in Art. 26 massgebend.

<sup>2</sup> In Wohnzonen mit genehmigten Detailbebauungsplänen (bis 1990) wird die Ausnutzungsziffer gemäss Tabelle in Art. 26 erhöht.

## Artikel 19

**Spezialzone Galteren,  
Haymoz-Muren, Neumatt,  
Weidlisacker und Beniwil**

## a) Charakter

<sup>1</sup> Diese altrechtlichen Häusergruppen, die nicht im Rahmen eines Zonennutzungsplans entstanden sind, können erhalten, umgebaut und im Rahmen der baupolizeilichen Masse (Art. 26) erweitert werden.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III, Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

## b) Baupolizeiliche Masse

Für die baupolizeilichen Masse ist die Tabelle in Art. 26 massgebend.

## c) Neubau

<sup>1</sup> Auf der noch nicht überbauten Parzelle Nr. 199 in Haymoz-Muren ist ein Neubau erlaubt.

<sup>2</sup> In den fünf Häusergruppen sind keine anderen Neubauten erlaubt.

## d) Besondere Bestimmung

Eine Erweiterung dieser Spezialzonen ist mit Ausnahme von Beniwil (Richtplangebiet) untersagt (siehe Zonenutzungs- und Landschaftsschutzplan).

## Artikel 20

**Wohn- und Gewerbezone**

## a) Charakter

<sup>1</sup> Die Bauten in dieser Zone sind für Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und das Wohnen bestimmt.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III, Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

b) Besondere Bestimmungen  
für die Wohn- und  
Gewerbezone Galteren

<sup>1</sup> Das Erdgeschoss darf in seinen auf die Kantonsstrasse orientierten Bereichen nicht dem Wohnen dienen. Der Gemeinderat kann begründete Ausnahmen gestatten.

<sup>2</sup> Die Wohnungen sind durch geeignete bauliche Massnahmen vor den Immissionen der Kantonsstrasse zu schützen.

c) Baupolizeiliche Masse

Für die baupolizeilichen Masse ist die Tabelle in Art. 26 massgebend.

Artikel 21

**Wohn- und Gewerbezone  
im Weiler Geriwil**

a) Charakter

Gemäss Zonennutzungsplan sind Teile des Weilers Geriwil einer Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Die Nutzung basiert im Wesentlichen auf der bestehenden Bausubstanz. Als Erweiterung sind nur geringfügige Nebenbauten erlaubt. Für die Zone gilt die Empfindlichkeitsstufe III des Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

b) Besondere Bestimmungen

<sup>1</sup> In Gebäuden, in welchen schon Wohnungen bestehen, darf der Wohnbereich innerhalb des bestehenden Volumens für eine sinnvolle Nutzung erweitert und dem heutigen Standard angepasst werden, sofern der architektonische Ausdruck des Gebäudes erhalten und die ursprüngliche Struktur weiterhin ablesbar bleibt.

<sup>2</sup> In den Ökonomieteilen der Gebäude können geeignete gewerbliche Nutzungen erlaubt werden, wenn die erwähnten gestalterischen Auflagen erfüllt werden können.

<sup>3</sup> Ein Neubau ist nur auf Parzelle Nr. 413 als gedeckte offene Einstellhalle für den Reparaturbetrieb erlaubt. Die Volumetrie und die Gestaltung hat sich der geschützten Bausubstanz unterzuordnen.

<sup>4</sup> Ein Ersatz des bestehenden Werkstattgebäudes auf Parzelle Nr. 844 ist wünschenswert.

<sup>5</sup> Die Voranfrage ist obligatorisch.

<sup>6</sup> Eine Erweiterung dieser Zone ist untersagt (siehe Zonennutzungs- und Landschaftsschutzplan).

## Artikel 22

**Spezialzone "Ächerli"**

Ein Überbauungsvorschlag für Parzellen 366 und 868 ist im Strukturplan Mst. 1:1000 festgehalten.

## a) Charakter

In dieser Wohnzone sind Wohnbauten, in den zwei ehemaligen Hühnerfarmbauten und auf Parzelle 868 stilles Gewerbe zugelassen. Für die Zone gilt einschliesslich der Gewerbebauten die Empfindlichkeitsstufe II des Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

b) Detailbebauungsplan  
Quartierplan

<sup>1</sup> Zugelassen sind Bauprojekte, die den Bestimmungen des Strukturplans entsprechen. Falls diese begründet nicht eingehalten werden können, ist für die Parzelle 366 ein Quartierplan zu erstellen.

<sup>2</sup> Der Perimeter für den Quartierplan ist im Zonenutzungs- und Strukturplan festgehalten.

## c) Besondere Bestimmungen

<sup>1</sup> Der Strukturplan zeigt, wie bei der Erhaltung der Gebäude der ehemaligen Hühnerfarm und des Bauernhauses die neuen Wohngebäude situiert werden können.

<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt darf nicht über den öffentlichen Flurweg führen.

<sup>3</sup> Die Bauten der ehemaligen Hühnerfarm dürfen zu Gewerbebetrieben sowie als Autoeinstellplätze und Bastelräume für die Wohnungen genutzt werden. Es sind keine baulichen Erweiterungen in Grundriss und Höhe erlaubt.

<sup>4</sup> Der im Waldabstandsbereich liegende Trakt darf nach einem Abbruch oder Brandfall nicht wieder erstellt werden.

<sup>5</sup> Die Gewerbebetriebe dürfen kein für das Quartier Ächerli belastendes Verkehrsaufkommen verursachen und haben sich als stilles Gewerbe dem Wohngebiet einzuordnen.

<sup>6</sup> Im Waldabstandsbereich sind keine Lagerstätten erlaubt. Öffentliche oder private Spielplätze für das Wohnquartier können in diesem Bereich bewilligt werden.

<sup>7</sup> Die Hecke entlang der westlichen Grenz der Parzelle 366 ist zu erhalten und zu ergänzen.

- d) Dachform  
Für die Hauptgebäude sind Satteldächer anzustreben. Für die Dachform des Gewerbebaus auf Parzelle 868 kann der Gemeinderat eine Ausnahme erlauben. In die bestehenden Dächer der ehemaligen Hühnerfarm dürfen zur besseren Belichtung einzelne Dachoberlichter eingebaut werden.
- e) Baupolizeiliche Masse  
Für die baupolizeilichen Masse ist die Tabelle in Art. 26 massgebend.

### Artikel 23

#### **Zonen für Gewerbe- und Industriebetriebe**

##### a) Charakter

<sup>1</sup> Diese Zonen sind - mit Ausnahme der Zone in Galteren (Bauschutt-Sortieranlage) - ausschliesslich für mässig störende kleine gewerbliche und industrielle Arbeits- und Reparaturstätten sowie deren zugehörige Lagerflächen, Büro- und Ausstellungsräume zugelassen. Verkaufsflächen sind nur als Ergänzung für oben erwähnte Nutzungen erlaubt und es dürfen keine Waren für den täglichen Bedarf verkauft werden. Wohnungen für den Betriebsinhaber oder für Personal, dessen dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist, sind zugelassen, sofern für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III des Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung, für die Zone in Galteren ist die Empfindlichkeitsstufe IV massgebend.

<sup>2</sup> Die Art und Grösse der anzusiedelnden Betriebe ist mit dem Gemeinderat abzustimmen. Diese Massnahme darf nicht gewerbepolitischen Zielen dienstbar gemacht werden.

##### b) Abstände

Abstände nach Raumplanungs- und Baugesetz und dem Ausführungsreglement zum RPBG, wenn in einem Detailbebauungsplan (Quartierplan) nichts anderes bestimmt wird. Die Vorschriften zur Erhöhung des Abstandes gemäss Art. 63 ARzRPBG sind nur gegenüber einer anderen Bauzone anwendbar.

c) Besondere Bestimmungen <sup>1</sup> 15% der überbaubaren Grundstücksfläche (gemäss Art. 56 ARzRPBG) sind zu begrünen und mit Sträuchern und hochstämmigen Baumgruppen zu bepflanzen. Die geforderten Grünflächen sind im Wesentlichen als zusammenhängende Flächen anzulegen. Auf angrenzende Wohnzonen ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Im Gebiet des Schlossachers (Parzelle 216) sind die höheren Bauten nur im südlichen Bereich erlaubt (siehe Art. 26).

d) Baupolizeiliche Masse Für die baupolizeilichen Masse ist die Tabelle in Art. 26 massgebend.

#### Artikel 24

#### **Zone von allgemeinem Interesse**

a) Charakter

Die Zonen von allgemeinem Interesse sind für Gebäude, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse vorbehalten.

b) Besondere Bestimmungen <sup>1</sup> Der Gemeinderat legt die baupolizeilichen Masse entsprechend der im Zeitpunkt der Realisierung geforderten Bauaufgabe öffentlich auf.

<sup>2</sup> Die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sollen so gewählt werden, dass eine nutzungsbedingte Beeinträchtigung der Nachbargebiete möglichst gering gehalten werden kann.

#### Artikel 25

#### **Landwirtschaftszone**

a) Charakter

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

<sup>2</sup> Es sind Bauvorhaben gestattet, die dem landwirtschaftlichen Betrieb, dem Gartenbau oder den Wohnbedürfnissen der landwirtschaftlichen Bevölkerung dienen sowie weiteren standortgebundenen Bauvorhaben (Art. 56 RPBG).

<sup>3</sup> Wohngebäude dürfen nicht von der Hofliegenschaft abparzelliert werden.

<sup>4</sup> Bei der Wahl des Standortes von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist auf die Bedürfnisse einer rationellen Bewirtschaftung und auf Geruchs- und Lärmimmission zu achten.

<sup>5</sup> Die Neubauten in der Landwirtschaftszone haben sich bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung und in den wesentlichen Elementen wie Gebäudestellung, Firstrichtung, Materialien und strukturellem Ausdruck an der traditionellen Bauweise zu orientieren, unter Beachtung heutiger Konstruktionsweisen.

<sup>6</sup> Die Zufahrt, Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung haben sich unauffällig in die Landschaft einzugliedern.

<sup>7</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III, Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

## b) Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäss Art. 184 RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch, mit Ausnahme jener für geringfügige Bauten.

## Artikel 26

## Baupolizeiliche Masse

	GH m	h m	GA	AZ	Uez %	ES	DBP (QP) SP
Wohnzone schwache Dichte	10	7	5	*1 0.45 *3	25 *2	II	z.T.DBP
Wohnzone mittlere Dichte	13	10	6.5	0.65 *1	25 *2	II	z.T.DBP
Spezialzonen Galteren, Haymoz-Muren, Neumatt, Weidlisacker und Beniwil	10	7	5	0.35	25	III	
Spezialzone Ächerli	10	7	gemäss SP	0.35	25 *2	II	SP z.T.DBP
Wohn- und Gewerbezone	10	7	5	0.45	25	III	
Wohn- und Gewerbezone Geriwil	siehe Art. 57 ARzRPBG, Abs. 5 und BR Art. 21					III	
Zone für Gewerbe- und Industriebetriebe	13 15 *4	10 12 *4	6.5 7.5	0.65	50	III IV *7	z.T.DBP
Dorfkern- zone SP I,II,III	12 13 *5	9 *6 10 *6	gemäss SP und DBP			III	SP z.T.DBP
Zone von allgemeinem Interesse	15	12	7.5	0.85	35	III	

## Legende

GH	Gesamthöhe, siehe Art. 68ff ARzRPBG
h	Höhe, siehe Art. 69 ARzRPBG
GA	Grenzabstand, siehe Art. 164 und 165 RPBG, Art. 62ff ARzRPBG
AZ	Ausnutzungsziffer, siehe Art. 162 RPBG und Art. 54ff ARzRPBG
Uez	Überbauungsziffer, siehe Art. 163 RPBG und Art. 59ff ARzRPBG
ES	Empfindlichkeitsstufe, Art. 43 LSV
DBP (QP)	Detailbebauungsplan (Quartierplan)
SP	Strukturplan

- \*1 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser 0.55  
 \*2 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser 35%  
 \*3 Die Ausnutzungsziffer 0.45 gilt auch für die Detailbebauungspläne Ächerli, Geuer und Under Geuer  
 \*4 nur für die im DBP Schlossacher bezeichneten Bereiche (Art. 23c, Abs. 2)  
 \*5 bei Gebäuden mit Laderampe  
 \*6 im SP II gilt h nur auf der Nordseite  
 \*7 für Gewerbe- und Industriezone Galteren

## Definitionen zu den Zonenvorschriften

### Artikel 27

#### **Strassenbaulinien, Bepflanzungen an Kantonsstrasse**

<sup>1</sup> Die Strassenbaulinien (gemäss Strassengesetz) sind als minimale Abstände zu betrachten, sofern nicht in einem Struktur-, Detailbebauungs- oder im Verkehrsrichtplan entsprechende Gestaltungsbaulinien oder Baufelder festgelegt werden.

<sup>2</sup> Entlang den Kantonsstrassen können im Bereich des Baugebietes Baumreihen oder Einzelbäume bis 1.00 m an den Strassenrand gepflanzt werden, sofern dies in einem Struktur-, Detailbebauungs- oder im Verkehrsrichtplan festgehalten ist. Die Sicherheitsvorschriften sind einzuhalten.

### Artikel 28

#### **Abstände**

<sup>1</sup> Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren / anderen Abstand festlegt.

<sup>2</sup> Der minimale Abstand eines Gebäudes zu geschützten Hecken, Baumreihen oder Baumgruppen beträgt innerhalb der Bauzone 10.00 m, wenn in einem Detailbebauungsplan oder im Zonennutzungsplan nichts anderes bestimmt wird. Ausserhalb der Bauzone beträgt der minimale Abstand 15.00 m.

<sup>3</sup> Der minimale Abstand einer Baute oder einer Anlage von der Grenze der Wasserläufe beträgt 20.00 m. Ausnahmen erfordern das Gutachten der Sektion Gewässer des Tiefbauamtes.

<sup>4</sup> Entlang von wichtigen Leitungen, die unterirdisch verlegt sind, kann der Gemeinderat Baugrenzen festlegen, die nach Bedarf öffentlich aufgelegt werden.

## Artikel 29

**Nutzung der Bauparzellen**

Für Bauten, welche die Ausnützungsziffer einer Parzelle wesentlich unterschreiten, ist der Nachweis zu erbringen, dass zu einem späteren Zeitpunkt unter Beachtung der geltenden rechtlichen Bestimmungen weitere Bauvolumen als Aufstockung, Anbau (ohne am bestehenden Bau eine wesentliche Änderung vornehmen zu müssen) oder als selbständiger Baukörper realisiert werden können.

## Artikel 30

**Gebäudelänge**

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vergleiche Skizze im Anhang II).

## Artikel 31

**Zuschlag zur Höhe h**

Bei Bauten am Hang ist talseitig ein Zuschlag von 1.50 m bei der Höhe h gestattet. Als Hang gilt die Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10% beträgt.

## Bau- und andere Vorschriften

### Artikel 32

#### **Kundenintensive Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren**

##### a) Begriffe

<sup>1</sup> Kundenintensive Verkaufsgeschäfte und Einkaufszentren sind aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Nettoladenfläche von 300 m<sup>2</sup> übersteigen.

<sup>2</sup> Die massgebende Ladenfläche ist gleich der Summe der Geschossflächen aller Verkaufsräume, welche dem Kunden zugänglich sind, einschliesslich Pult-, Bedienungs- und Gestellflächen. Nicht angerechnet werden Lagerräume, Gastwirtschaftslokale, Tankstellen und publikumsarme Dienstleistungsbetriebe.

<sup>3</sup> Als Detailhandelsgeschäft gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kunden verkaufen, welche diese zu ihrem eigenen Gebrauch verwenden.

##### b) Kundenintensive Verkaufsgeschäfte

Kundenintensive Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von 300 - 500 m<sup>2</sup> dürfen ausschliesslich in der Kernzone im Rahmen eines Detailbebauungsplans und unter Beachtung der Art. 69 und 70 RPBG erstellt werden.

##### c) Lagerflächen

Der Ersteller eines kundenintensiven Verkaufsgeschäfts oder Einkaufszentrums hat ausreichende Lagerflächen bereitzustellen, welche ihrem Zweck nicht entfremdet werden dürfen; insbesondere dürfen sie nicht in Verkaufsflächen umgewandelt werden.

## Artikel 33

**Umgebungsgestaltung**

## a) Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Aussenanlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden oder - bei Vorliegen einer Planung - zukünftigen Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht, das natürliche Gelände soll möglichst nicht verändert werden.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass die charakteristische Geländeformation weitgehend erhalten und ablesbar bleibt und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

<sup>3</sup> Soweit in einem Detailbebauungsplan nichts anderes bestimmt wird, dürfen Geländeänderungen das folgende Mass nicht überschreiten:

- 1.40 m über das Niveau des gewachsenen Bodens am Hang. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt;
- 0.50 m im ebenen Gelände.

<sup>4</sup> Auf geschützte Bäume und Hecken ist bei der Überbauung Rücksicht zu nehmen. Sie sind allenfalls durch eine standortheimische Neubepflanzung zu ersetzen.

<sup>5</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert zwölf Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

## b) Stützmauern und Böschungen

<sup>1</sup> Stützmauern zur Umgebungsgestaltung sollen 1.40 m Höhe (ohne Brüstung, Geländer) nicht übersteigen und begrünt werden; der Gemeinderat kann begründete Ausnahmen gestatten.

<sup>2</sup> Für Stützmauern als Begrenzung zum öffentlichen Raum sind Bruchstein- oder Betonmauern, Mauern aus Betonelementen sowie Eisenbahnschwellen zu verwenden. Auf ein harmonisches Zusammenspiel der gewählten Materialien ist innerhalb eines Strassenraumes zu achten.

<sup>3</sup> Für Stützmauern innerhalb der Bauparzellen ist die Materialwahl frei.

<sup>4</sup> Mehrere Stützmauern und Böschungen übereinander sind nicht gestattet. Übereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 5.00 m beträgt.

#### Artikel 34

### Baugestaltung

Bauten und Bauteile, insbesondere Dachaufbauten, sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese kann sowohl durch das Übernehmen einer bestehenden Ordnung, wie durch das Schaffen einer neuen Ordnung erreicht werden. Bauen und Bauteile, die dieser Forderung nicht entsprechen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

#### Artikel 35

### Parkierung

<sup>1</sup> Für jeden Neu-, Um- und Anbau ist die erforderliche Anzahl offener und gedeckter Parkfelder (PP) aufgrund der folgenden Angaben zu bestimmen:

#### **Wohnen**

Einfamilienhäuser: 1 PP/80 m<sup>2</sup> BGF, min. 2 PP/Haus

Mehrfamilienhäuser: 1 PP/70 m<sup>2</sup> BGF, min. 1 PP/Wohnung inkl. Besucher

#### **Industrie und Gewerbebauten**

(mit weniger als 20 Arbeitsplätzen)\*:

Arbeitsplatz (AP): 0.6 PP/AP, min. 1 PP/Betrieb

Besucher: 0.13 PP/AP, min. 1 PP/Betrieb

#### **Dienstleistungsbetriebe**

(mit weniger als 20 Arbeitsplätzen)\*:

1 Arbeitsplatz = 25 m<sup>2</sup> BGF

Arbeitsplatz (AP): 0.54 PP/AP, min. 1 PP/Betrieb

Besucher: 0.18 PP/AP, min. 1 PP/Betrieb

---

\* Bei Betrieben über 20 Arbeitsplätzen muss der Bedarf an Parkfeldern für Personal und Besucher anhand spezieller Untersuchungen gemäss der Norm SN640 601a (Richtwerte für den Grenzbedarf an Parkfeldern) des VSS (Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute) nachgewiesen werden.

**Verkaufsgeschäfte (ohne Einkaufszentren)**

Arbeitsplatz (AP): 0.54 PP/AP, min. 1 PP/Betrieb

Besucher: 0.8 PP/AP bzw. 6.3 PP/100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche\*\***Einkaufszentrum (600 - 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**

Arbeitsplatz (AP): 0.54 PP/AP

Besucher: 2.7 PP/AP bzw. 7.2 PP/100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche\*\*

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Vorliegen aussergewöhnliche Verhältnisse in Abweichung zur Norm besondere Vorschriften erlassen.

<sup>3</sup> Von den erforderlichen Parkplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern und dichten Eigentumsmassnahmen wie Reihenhäusern 2/3 überdeckt anzuordnen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen genehmigen. Nicht gedeckte Parkplätze sind ab acht Parkfeldern mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten.

<sup>4</sup> Bei Ungenügen der vorhandenen Abstellplätze kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Abstellplätze verlangen.

## Artikel 36

**Bauliche Massnahmen für Behinderte und Betagte**

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern und im Rahmen von Quartierplänen müssen 10% der Wohnungen als Gehbehinderten- und Alterswohnungen geplant werden (ab 8 Wohnungen). Diese Wohnungen müssen die Anforderungen des technischen Anhangs zu den Dokumentationen des Bundesamtes für Wohnungswesen erfüllen.

<sup>2</sup> Als Planungsgrundlagen dienen die Norm SNV521 500 "Bauliche Vorkehrungen für Behinderte" der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung CRB und Band 23 der Schriftenreihe für Wohnungswesen "Die altersgerechte Wohnung".

---

\*\* Die schärfere der beiden Kriterien ist massgebend.

## Artikel 37

**Sonnenbestrahlung  
und Orientierung**

Als Zimmer mit genügender Sonneneinstrahlung gelten solche, deren Orientierung nicht mehr als 20° nördlich von der Ost-Westachse abweicht.

## Artikel 38

**Antennen**

<sup>1</sup> Pro Gebäude ist nur je eine Radio- und Fernsehantenne erlaubt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für mehrere Gebäude oder Quartiere Gemeinschaftsantennen verlangen.

<sup>3</sup> Im Bereich der öffentlichen Gemeinschaftsantennenanlage sind keine einzelnen Aussenantennen, ausgenommen Parabolspiegelantennen, erlaubt.

## **Bewilligungs- und Kontrollverfahren sowie deren Fristen**

### Artikel 39

#### **Vorprüfungsgesuch**

<sup>1</sup> Beim Gemeinderat kann für umfangreiche oder ausserordentliche Bauvorhaben ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden. Das Verfahren ist in Art. 184 RPBG festgelegt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann das obgenannte Verfahren für entsprechende Bauvorhaben fordern.

### Artikel 40

#### **Aufstellen von Baugespannen (Profilen)**

<sup>1</sup> Vor der öffentlichen Auflage eines jeden Baugesuchs sind Baugespanne zu erstellen, welche die Form des Baus erkennen lassen. OK Erdgeschoss-, First-, Traufkoten sowie Schnittpunkt der Fassade mit OK Bedachung sind sichtbar zu bezeichnen (Art. 85 ARzRPBG).

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann auch Terrainveränderungen durch Profile abstecken lassen, welche die zukünftige Terraingestaltung erkennen lassen.

### Artikel 41

#### **Form des Baugesuchs, Unterlagen**

<sup>1</sup> Die Gesuche sind fünffach auf amtlichem Formular an den Gemeinderat einzureichen.

<sup>2</sup> Ein Gesuch gilt als eingereicht, wenn alle Unterlagen vollständig bei der Behörde vorliegen und die Baugespanne erstellt sind.

<sup>3</sup> Auf den Situationsplänen sind die Nachbarbauten, beidseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite darzustellen.

<sup>4</sup> In begründeten Fällen kann der Gemeinderat verlangen, dass in den Fassadenplänen die Silhouetten der Nachbarbauten eingezeichnet werden.

<sup>5</sup> Für die Prüfung der Baugesuche sind ausser dem Zonennutzungsplan und dem Baureglement die übrigen ortsplanerischen Unterlagen wie die Strukturpläne, der Landschaftsschutz- und Richtplan, der Besiedlungs- und Verkehrsrichtplan und der technische Bericht beizuziehen.

<sup>6</sup> Bestehen für vorhandene oder für in Planung begriffene Wege und Strassen noch keine Höhenlinienpläne, so lässt der Gemeinderat zu Lasten des Bauherrn die Lage der Weg- oder Strassenachse und der Kanalisation bestimmen.

#### Artikel 42

### **Fristen**

Die Baubewilligung wird hinfällig, wenn nicht innerhalb von 12 Monaten die Fundamente erstellt sind.

#### Artikel 43

### **Gebühren**

Für die Prüfung der Baugesuche, der Detailbebauungspläne und für die Überwachung der Bauten hat der Bauherr an die Gemeinde eine Gebühr gemäss "Gebührenreglement für Baugesuche" zu entrichten.

#### Artikel 44

### **Expertisen**

Der Gemeinderat ist berechtigt, für die Ausarbeitung der Richtlinien, die Begleitung und Prüfung von Detailbebauungsplänen und Baugesuchen Fachkräfte beizuziehen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherren. Der Bauherr ist durch den Gemeinderat über das Vorgehen vorgängig zu orientieren.

## Erstellen von Detailbebauungsplänen

### Artikel 45

#### **Detailbebauungspläne** (Quartierpläne u.a.)

<sup>1</sup> Es gelten die Vorschriften gemäss Art. 67ff RPBG und Art. 7 ARzRPBG.

<sup>2</sup> Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten sind für jeden DBP die Rahmenbedingungen beim Gemeinderat einzuholen. Die Rahmenbedingungen werden von der Planungskommission in Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner ausgearbeitet. Für jeden Detailbebauungsplan ist eine für die Entwicklung der Gemeinde sinnvolle Etappierung festzulegen.

<sup>3</sup> Jeder Planung mit Detailbebauungsplan wird vom Gemeinderat, von der Planungskommission und vom Ortsplaner in allen entscheidenden Phasen begleitet.

<sup>4</sup> Jeder Detailbebauungsplan ist vom Ortsplaner zu begutachten, bevor der Gemeinderat beschliesst, ihn zur Vorprüfung einzureichen. Der Bericht ist den Akten beizulegen.

<sup>5</sup> Jeder Detailbebauungsplan hat zusätzlich zu den vom Kanton geforderten Unterlagen gemäss Art. 1 Abs. 2 ARzRPBG einen Umgebungsgestaltungsplan (mit Angaben über die Bepflanzung, Gestaltung der Spielplätze und den anderen Aussenräumen, Höhenkoten, Stützmauern und Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum) und, sofern notwendig, einen Immissionschutzplan zu beinhalten.

<sup>6</sup> Im Immissionsschutzplan sind die Emissionsträger und ihr spezifischer Charakter zu bezeichnen und die Massnahmen festzuhalten, die zum Schutz der Bewohner ergriffen werden müssen.

<sup>7</sup> Für jeden Detailbebauungsplan muss vor der Vorprüfung ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden. Dazu sind für das Verständnis des Projektes je nach Eignung eine Perspektive, ein Modell, ein Beispielplan oder ähnliche Dokumente zu erstellen.

<sup>8</sup> Erfordert die Ausführung eines Detailbebauungsplans eine Umlegung der Grundstücke oder eine Grenzberichtigung, so kann der Plan erst nach der Zustimmung der Grenzberichtigung durch die Grundeigentümer endgültig in Kraft treten.

<sup>9</sup> Bei jeder Revision der Ortsplanung überprüft der Gemeinderat die Detailbebauungsläne und verlangt gegebenenfalls deren Anpassung an die neuen Gegebenheiten.

## Schlussbestimmungen

### Artikel 46

#### **Aufhebung**

#### **bestehender Bestimmungen**

Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Planungs- und Baureglement sowie der Zonennutzungsplan und der Landschaftsrichtplan vom 17.01.1978 (Zonenplan und Reglement) und vom 16.06.1981 (Revision Zonenplan) aufgehoben.

### Artikel 47

#### **Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

**Genehmigungsvermerke**

Planer \_\_\_\_\_

Mitwirkung \_\_\_\_\_

Vorprüfung vom \_\_\_\_\_

Publikation im Amtsblatt vom \_\_\_\_\_

Erledigte Einsprachen \_\_\_\_\_

Unerledigte Einsprachen \_\_\_\_\_

Rechtsverwahrungen \_\_\_\_\_

**Beschlossen durch den Gemeinderat** am \_\_\_\_\_Namens des Gemeinderates  
Der Schreiber            Der Ammann

\_\_\_\_\_

**Genehmigt durch den Staatsrat** am \_\_\_\_\_

Der Präsident            Der Kanzler

\_\_\_\_\_

## **Anhang**

Anhang I	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
Anhang II	Grafische Darstellungen
Anhang III	Verzeichnis der schützenswerten Gebäude vom 20.03.1991 (ersetzt dasjenige vom 05.10.1987) überprüft durch den Gemeinderat
Anhang IV	Verzeichnis der geschützten Hecken, Bäume, Baumgruppen und Baumreihen Inventar 1990
Anhang V	Landwirtschaftliche Flächen nach Kategorie (Fruchtfolgefleichen)

## **1. EIDGENÖSSISCHE ERLASSE IM BAUWESEN**

### **A. Bau- und Planungsrecht**

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989
- Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 28. Juni 1974
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 6. Mai 1975
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970, Änderung vom 11. September 1984
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD)
- Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980, Änderung vom 12. Februar 1984 (PFD)
- Dekret betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte vom 19. November 1986 (HRD)

## **B. Strassenbaurecht**

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960
- Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 24. März 1964
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964, Änderung vom 6. November 1974, Änderung vom 12. Februar 1985
- Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern (EV/FWG) vom 27. April 1988

## **C. Wasserrecht**

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8. Oktober 1971
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972
- Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950 (WNG)
- Vollziehungsverordnung vom Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951
- Verordnung über die Erstellung von Trinkwasserversorgungen (und Abwasseranlagen) vom 4. Januar 1952
- Bundesgesetz über die Wasserbaupolizei vom 22. Juni 1877
- Gesetz über Gewässerhaushalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz) vom 14. Februar 1989
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983, Änderung vom 13. November 1985
- Verordnung über die Anlagen für Schifffahrt und den Wassersport vom 24. März 1982
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11, Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986

## **D. Energie- und Leitungswesen**

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981
- Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz)
- Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983

## **E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz**

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
- Gesetz über die Erhaltung der Kunstalertümer und Urkunden vom 16. März 1902
- Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969

## **F. Land- und Forstwirtschaft**

- Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG)
- Gesetz über das landwirtschaftliche Bodenrecht vom 5. Dezember 1986 (GLB)
- Meliorationsgesetz vom 13. November 1978
- Bundesgesetz über die Forstpolizei vom 11. Oktober 1902
- Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
- Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974

## **G. Gewerbegesetzgebung**

- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983
- Verordnung zum BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. August 1987
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964
- Gesetz über die Förderung der Wirtschaft vom 12. Dezember 1971
- Gewerbegesetz vom 4. Mai 1969
- Vollziehungsverordnung zum Gewerbegesetz vom 5. April 1972
- Gastgewerbegesetz vom 11. Februar 1982
- Bundesgesetz über das Filmwesen vom 28. September 1962
- Gesetz über die Vorführung von Filmen vom 17. April 1966
- Verordnung über die gewerbsmässige Verwendung von Spielapparaten vom 26. September 1973

## **H. Feuerpolizei**

- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971
- Dekret über die Feuerpolizei vom 12. Februar 1976
- Feuerpolizeiverordnung vom 2. Juni 1976

## **I. Privates Bau- und Pflanzrecht**

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911

## **K. Verfahren, Rechtspflege**

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965

## **L. Zivilschutz**

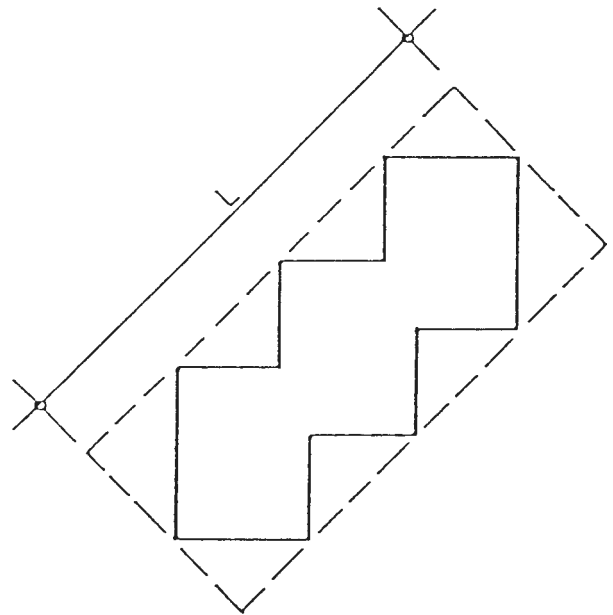
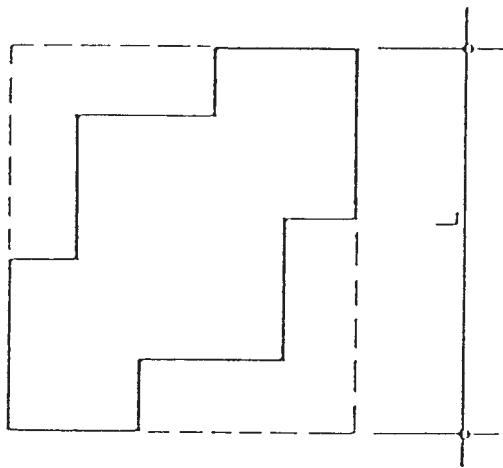
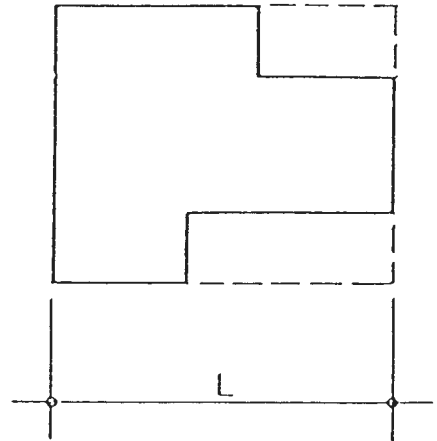
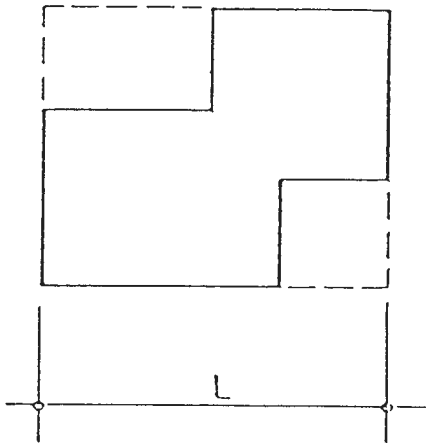
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 23. März 1962
- Verordnung des Bundesrates über den Zivilschutz vom 27. November 1978
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz)
- Einführungsgesetz über den Zivilschutz vom 3. Oktober 1965

## **1. KANTONALE ERLASSE IM BAUWESEN**

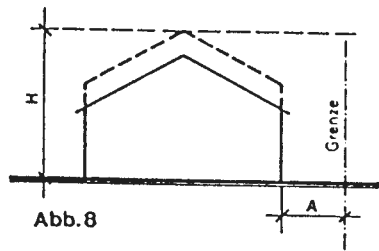
*Die Zusammenstellung der kantonalen Erlasse folgt nach der Genehmigung des Planungs- und Baureglements.*

**Gebäudelänge**

Bei den Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umfassenden Rechteck zu messen

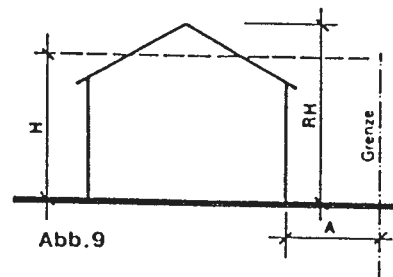


## Berechnung der Abstände (Art. 62ff ARzRPBG)



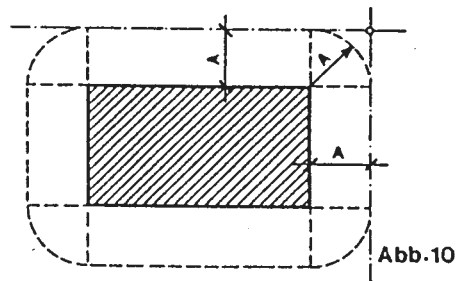
H = zulässige Gesamthöhe

$$A \geq \frac{H}{2} \text{ (min. 4,00m)}$$



RH = reelle Gesamthöhe

$$A \geq \frac{RH}{2} \text{ (min. 4,00m)}$$



## Erhöhung des Abstands

**Art. 63.** <sup>1</sup> Übersteigt die Gesamtlänge der Fassade eines Gebäudes mit einer Gesamthöhe von mehr als 5.00 m den durch drei multiplizierten Grundabstand (A), beträgt der erhöhte Abstand zum Grundstück (A') mindestens einen Drittel dieser Gesamtlänge (Abb. 11).

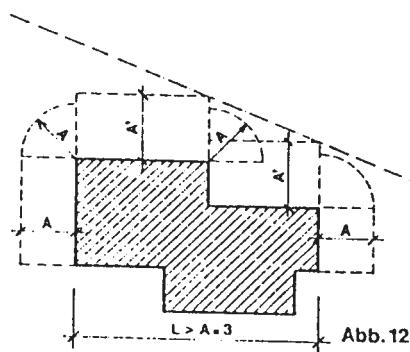
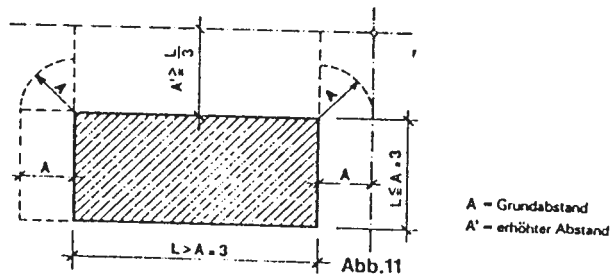
<sup>2</sup> Dieser erhöhte Abstand wird bei jedem betroffenen Fassadenteil angewendet, selbst wenn er gestaffelt ist (Abb. 12).

<sup>3</sup> Bei jedem Winkel, den das Gebäude bildet, wird der Abstand zur Grenze in Form von Kreisradien gemessen, der dem Grundabstand entspricht (Abb. 11 und 12).

<sup>4</sup> Sind die Gebäudeecken abgeschrägt, wird die Gesamtlänge ausserhalb dieser Winkel gemessen (Abb. 13).

<sup>5</sup> Von der Vorschrift in Absatz 1 kann in Anwendung von Artikel 165 Absatz 2 des Gesetzes abgewichen werden: <sup>1)</sup>

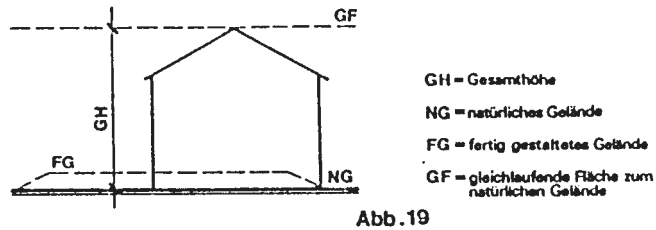
- a) für Gebäude im öffentlichen Interesse;
- b) für zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Artikel 53 lit. B, sofern die Gesamtlänge ihrer Fassaden 30.00 m nicht übersteigen.



## Messweise der Gebäudehöhe (Auszug aus dem ARzRPBG)

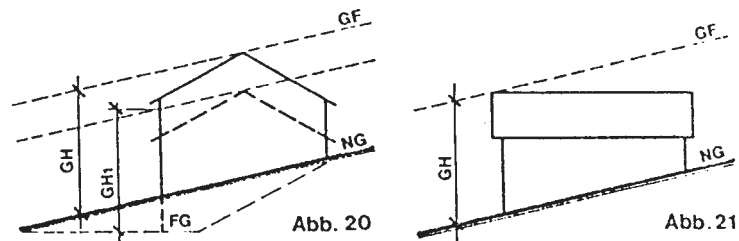
**Art. 68.** Die Gesamthöhe einer Baute wird nach folgendem Schema ermittelt:

A) *Flaches Gelände (Abb. 19)*

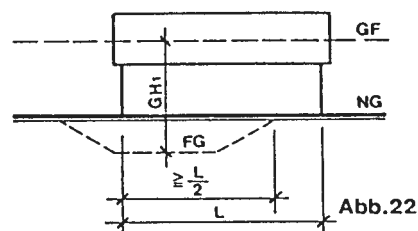


Kein Bauteil darf die gleichlaufende Fläche zum gewachsenen Boden übersteigen, ausgenommen die Kamine, Belüftungen und technischen Aufbauten von geringer Bedeutung.

B) *Geneigtes Gelände (Abb. 20, 21 und 22)*

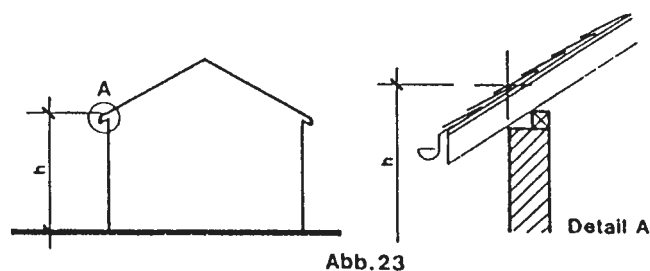


Liegt das talseits fertig gestaltete Gelände auf mehr als der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge unter dem gewachsenen Boden, so wird die Gesamthöhe ab dieser neuen Höhe GH1 ermittelt (Abb. 20 und 22).



**Art. 69.**<sup>1</sup> Diese Höhe h wird wie folgt ermittelt:

a) für Schrägdächer durch den Schnittpunkt der Aussenflucht der traufseitigen Mauer und der Oberseite der Bedachung (Abb. 23);



## Anhang III

### **Verzeichnis der schützenswerten Gebäude vom 20.03.1991 (ersetzt dasjenige vom 05.10.1987) überprüft durch den Gemeinderat**

Als Richtlinien für die Erhaltung gelten:

#### **Kategorie A**

Gebäude oder Gebäudeteile, welche kulturhistorisch und kunstgeschichtlich besonders wichtig sind, sollen in ihrer Gesamtheit innen wie aussen erhalten werden.

#### **Kategorie B**

Gebäude oder Gebäudeteile, die in ihrem Aussehen nicht verändert werden dürfen. Im Inneren sind Veränderungen zugelassen, soweit sie die Grundstruktur des Gebäudes (Tragsystem) nicht auflösen und erhaltenswerte Einzelelemente nicht zerstört werden.

#### **Kategorie C**

Gebäude oder Gebäudeteile, die im Äusseren kleinere Veränderungen oder Ergänzungen erfahren können und im Inneren umgebaut werden dürfen.

Inv. Nr.	Gebäude	Vers. Nr.	Plan Fol./Art.	Eigentümer	Datierung	Ort	Wert
00a	Ortsbild Kataster						
00b	Alte Ansichten						
00c	Alte Ansichten						
00d	historische Photos						
01a	Ortsbild						
01b	Ortsbild						
01c	Ortsbild						
02	Kirche	1A	1/1	Pfarrei	(1878)	Dorf	
03	Kapelle	467	15/256	Pfarrei	(1747)	Zum Holz	
04	Wegkreuze						
05	Schloss	174	13/763	Burri Anton	(18. Jh.)	Beniwil	
06	Ruine		40/721	Heimatkundev.	(12.13.Jh.)	Ober Maggenberg	
1	Pfarreizent.	1B	1/1	Pfarrei	(1726)	Dorf	AB+
2	Schulhaus u.	2	1/916	Gemeinde	(1879)	Dorf	B
3a-c	Bauernhaus	5	1/19	Riedmatte AG	(1789)	Dorf	A
5	Wohnhaus	34	6/107	Jenny Germaine	(17. Jh.)	Pulvermüli	BC
6	Wohnhaus	35	6/106	Vonlanthen Otto	(17. Jh.)	Pulvermüli	C
7	Speicher	37B	5/97	Raemy Hans ¼	(A.19.Jh.)	Wolgiswil	C
8	Bauernhaus	39A	4/77	Merkle Bertha	(19. Jh.)	Wolgiswil	C
9	Mühle	40	4/96	Wenger Johann	(e.19.Jh.)	Poffetsmüli	C
10	Wohnhaus	41	4/96	Wenger Johann	(17. Jh.)	Poffetsmüli	B
11	Bauernhaus	44	4/1099	Wenger Erika	(1781/1782)	Poffetsmüli	B
13	Speicher	53A	7/123	Brülhart Alfons	(A.19.Jh.)	Galteren	C
14	Wohnhaus	56	11/177	Sturny Peter	(1718)	Galteren	BC
16	Bauernhaus	59	11/188	Gross Therese	(19. Jh.)	Galteren	C
18	Speicher	66	8/142	Stempfel Marius	(1751)	Under Galteren	AB
19	Speicher	69B	11/177	Schüpbach Fritz	(1780)	Seeli	C
20	Speicher	71B	12/932	Steinbach Herm.	(1792)	Seeli	B
21	Bauernhaus	74	12/978	Wehrle Othmar	(A.20.Jh.)	Seeli	C
22ab	Bauernhaus	79A	12/201	Brönnimann Fredy	(1820)	Muren	A
23	Speicher	79B	12/201	Brönnimann Fredy	(1731)	Muren	A
24	Bauernhaus	81	13/226	Masshardt Fritz	(18. Jh.)	Muren	B
25	Bauernhaus	86	26/496	Steiner Johann		Heimberg	C
26	Speicher	89B	26/516	Gross Johann	(1730)	Heimberg	B
27	Ofenhaus	89C	26/519	Gross Johann		Heimberg	BC
28ab	Bauernhaus	98	20/390	Schneider Hed.	(1809)	Geriwil	AB

Inv. Nr.	Gebäude	Vers. Nr.	Plan Fol./Art.	Eigentümer	Datierung	Ort	Wert
30	Bauernhaus	102	20/410	Müller Marie	(1815)	Geriwil	C
31							
33	Speicher	121	34/638	Schneider Ernst	(19. Jh.)	Wengliswil	C
34	Speicher	128	30/484	Pellet Josef	(1768)	Punt	C
35	Bauernhaus	136A	35/654	Pellet Otto	(19. Jh.)	Brügglä	C
36	Speicher	136B	35/654	Pellet Otto	(1796)	Brügglä	C
37	Speicher	155	27/538	Gauch Karl	(1729)	Hofmatt	C
38	Bauernhaus	159	34/644	Moser K. + E.	(E. 18. Jh.)	Selgisberg	AB
39	Bauernhaus	160	28/540	Piller Albin	(1812)	Grabach	BC
40ab	Bauernhaus	163A	20/408	Stulz Josef	(1805)	Zumstein	AB
41	Bauernhaus	173	13/214	Burkhalter W.	(19./20. Jh.)	Beniwil	C
42	Speicher	175	13/214	Burkhalter W.	(1665)	Beniwil	B
43	Bauernhaus	179A	2/48	Aegerter Fredy	(1795)	Beniwil	BC
44	Bauernhaus	182	36/1031	Zbinden Werner	(19. Jh.)	Wilerguet	C
45	Speicher	183A	36/663	Zbinden Werner	(1745)	Wilerguet	B
46	Bauernhaus	192	31/624	Mülhauser Josef	(1828)	Hergarten	C
47	Bauernhaus	193	23/455	Falk Josef	(1802)	Tetiwil	C
48	Bauernhaus	194	26/511	Vonlanthen H.	(1789)	Heimberg	BC
49	Wohnhaus	197	1/775	Zahno Elisabeth	(A. 19. Jh.)	Dorf	C+
50	Wohnhaus	202	3/72	Vaucher Leo	(A. 19. Jh.)	Ziegelhus	B
51							
52	Scheune	208	5,6/97	Raemy Hans ¼	(1839)	Wolgiswil	C
53	Wohnhaus	215	33/631	Burri Adolf	(19. Jh.)	Umbertsschweni	BC
54	Schmiede	216	20/413	Stritt Charles	(19. Jh.)	Geriwil	BC
55	Bauernhaus	221	37/798	Raguth Hanna	(A. 19. Jh.)	Leist	C
56	Speicher	224	23/455	Falk Josef	(19. Jh.)	Tetiwil	C
57	Ofenhaus	247	5/97	Raemy Hans ¼	(19. Jh.)	Wolgiswil	B
58	Ofenhaus	261	12/202	Masshardt Fritz	(A. 19. Jh.)	Muren	C
59	Speicher	268	31/483	Pfarrei	(1671)	Hergarten	AB
60	Speicher	272	40/726	Ackermann Pius	(18. Jh.)	Ober Maggenberg	C
61	Speicher	273	2/48	Aegerter Fredy	(1620)	Beniwil	B
62	Ofenhaus	286	23/455	Falk Josef	(1. H. 19. Jh.)	Tetiwil	C
63	Scheune	293	33/631	Burri Adolf	(1605)	Umbertsschweni	C
64	Ofenhaus	295	38/693	Burri Adolf	(1599)	Umbertsschweni	AB
65	Speicher	296	38/693	Burri Adolf	(1625)	Umbertsschweni	C
66	Speicher	297	10/158	Waeber Anton	(1813)	Stockera	AB
67	Speicher	301	12/192	Meuwly André	(17. Jh.)	Seeli	B
68	Wirtshaus	341	1/32	Stöckli Hans-R.	(1897)	Dorf	C+

<b>Inv. Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Vers. Nr.</b>	<b>Plan Fol./Art.</b>	<b>Eigentümer</b>	<b>Datierung</b>	<b>Ort</b>	<b>Wert</b>
70	Schulhaus o.	373	1/916	Gemeinde	(1905)	Dorf	C
71	Pfarrhaus	381	1/36	Pfarrei	(1908-09)	Dorf	C+
72							
73	Bauernhaus	408	33/563	Schneider Alfred	(1917)	Zelg	C
74	Schreinerei	420	1/8	Cotting Beat	(1H.20.Jh.)	Dorf	C+
75	Speicher	716C	22/927	Sutsch Arthur	(E.18.Jh.)	Ober Geriwil	C

## Anhang IV

### **Verzeichnis der geschützten Hecken, Bäume, Baumgruppen und Baumreihen Inventar 1990**

Im Inventar aufgenommen sind nur Hecken, die "wild" gewachsen sind (keine Zierhecken bei Häusern und im Dorf). Frei stehende Bäume sind nur aufgeführt, wenn sie auf freiem Feld stehen (keine Einzelbäume bei Häusern, keine Obstbäume).

Entlang der Bäche ist oft eine Bewaldung entstanden, die als "Bachbewaldung" bezeichnet werden kann (Beispiele: Wengliswilbach, oberer Galterenbach, Zbindenmühli, zwischen Breita und Gluntacher).

Das Auszählen der Bäume ist fast nicht möglich und hat auch keinen grossen Sinn. Diese Bereiche werden wie ein Wald genutzt, so dass sich der Bestand jedes Jahr ändert.

## **Inv. Hecken, Bäume, Baumgruppen und Baumreihen**

---

- 1 1 Eiche
- 2 2 Eichen
- 3 Hecke mit Kirschbäumen
- 4 5 Eichen
- 5 Hecke mit 1 Esche und 1 Eiche
- 6 Hecke mit 1 Linde, 4 Birken, 3 Eichen, 1 Bergahorn, 2 Eschen, 1 Kirschbaum und 2 Nussbäumen
- 7 1 Eiche
- 8 Nussbaum
- 9 Hecke mit 19 Eichen, 13 Kirschbäumen, 6 Buche und 1 Esche
- 10 1 Eiche
- 11 Hecke mit 1 Eiche und 2 Birken
- 12 Hecke mit 4 Eichen, 1 Eibe und 1 Bergahorn
- 13 Hecke
- 14 Hecke
- 15 Hecke mit 2 Eichen, 1 Fichte, 1 Birke und 1 Esche
- 16 Hecke mit 7 Bergahorn, 4 Eichen, 2 Eschen und 1 Fichte
- 17 1 Eiche und 1 Bergahorn
- 18 1 Linde
- 19 Hecke mit 8 Bergahorn, 4 Eschen, 3 Eichen und 1 Fichte
- 20 1 Linde
- 21 Hecke mit 2 Eichen und 1 Kirschbaum
- 22 3 Bergahorne, 1 Buche
- 23 1 Linde
- 24 Hecke mit 5 Eichen, 1 Bergahorn und 1 Birke
- 25 Hecke mit 2 Eichen und 2 Bergahorn
- 26 Hecke mit 15 Eichen und 1 Bergahorn
- 27 Hecke mit 3 Eichen, 4 Kirschbäumen, 1 Birke, 3 Vogelbeeren, 1 Linde und 2 Bergahorn
- 28 Hecke mit 15 Bergahorn, 17 Eichen, 8 Eschen, 2 Kirschbäume und 1 Buche
- 29 Hecke mit 22 Eichen, 1 Erle, 14 Ahorne, 1 Linde, 23 Kirschbäume, 5 Buchen, 6 Eschen und 15 Fichten
- 30 Hecke mit 5 Ahorn, 3 Eschen, 1 Buche und 3 Erlen
- 31 1 Eiche
- 32 2 Eichen
- 33 2 Eichen
- 34 Hecke mit 3 Birken, 2 Ahorn und 1 Esche
- 35 1 Bergahorn
- 36 Hecke mit 15 Eschen, 7 Ahorn und 1 Fichte
- 37 Hecke mit 1 Eiche
- 38 Hecke
- 39 Hecke mit 2 Eichen und 2 Bergahorn
- 40 Hecke mit 2 Eschen
- 41 Hecke mit 4 Eichen und 1 Kirschbaum
- 42 Hecke
- 43 Hecke mit 1 Birke und jungen Bergahorn
- 44 Hecke mit 3 Eschen
- 45 Hecke mit 4 Eichen und 8 Eschen (Stockausschläge)
- 46 Hecke mit Bergahorn, Esche, Kirschbaum (Stockausschläge)

## **Inv. Hecken, Bäume, Baumgruppen und Baumreihen**

---

- 47 Hecke mit 7 Eschen, 1 Kirschbaum, 1 Ahorn, 1 Fichte
- 48 Hecke mit 6 Fichten, 5 Ahorn, 3 Kirschbäumen, 48 Eschen, 2 Birken und 2 Eichen
- 49 Hecke mit 1 Eiche, 19 Eschen, 7 Ahorn, 3 Buchen
- 50 Hecke
- 51 1 Fichte
- 52 Hecke mit 1 Eiche, 4 Eschen und 1 Fichte
- 53 Hecke mit 10 Eschen, 1 Kirschbaum, 2 Ahorn, 2 Birken, 9 Erlen und 5 Fichten
- 54 Hecke mit 39 Eschen, 3 Birken, 12 Fichten, 6 Ahorn, 24 Erlen, 4 Kirschbäume und 4 Weiden
- 55 1 Eiche
- 56 1 Eiche
- 57 Hecke mit 1 Kirschbaum, 4 Eichen, 2 Eschen und 1 Bergahorn
- 58 Hecke mit 10 Eichen, 3 Kirschbäumen, 14 Eschen, 2 Birken, 2 Ahorn und 1 Vogelbeere
- 59 Hecke mit 1 Eiche, 1 Esche und 2 Bergahorn
- 60 Hecke mit 3 Eschen
- 61 Hecke mit 14 Eschen und 2 Eichen
- 62 2 Eichen
- 63 Hecke mit 46 Eschen, 18 Buchen, 7 Ahorn, 5 Eichen, 4 Kirschbäume und 2 Birken
- 64 Hecke mit 4 Eichen
- 65 Hecke mit ca. 20 Eschen und 1 Kirschbaum
- 66 Hecke mit 2 Eschen
- 67 Hecke mit 5 Birken
- 68 Bachbewaldung
- 69 Hecke mit 4 Eschen, 3 Bergahorn, 9 Eichen und 1 Kirschbaum
- 70 2 Eichen
- 71 Hecke mit 1 Nussbaum und 1 Linde
- 72 Hecke mit 2 Eichen und 1 Fichte
- 73 Hecke mit 1 Eiche
- 74 Hecke mit 14 Eichen, 21 Buchen, 15 Eschen und 3 Ahorn
- 75 2 Eichen
- 76 Hecke
- 77 Hecke mit 8 Eichen, 3 Birken, 4 Ahorn, 4 Fichten, 7 Linden, 17 Eschen, 2 Buchen und 1 Vogelbeere
- 78 Hecke mit 5 Eschen
- 79 Hecke mit 1 Eiche
- 80 1 Eiche
- 81 1 Eiche
- 82 1 Linde
- 83 Hecke mit 4 Eschen, 14 Eichen, 2 Kirschbäume und 9 Ahorn
- 84 Hecke
- 85 1 Esche und 1 Eiche
- 86 1 Eiche
- 87 Hecke mit 2 Eschen und 7 Eichen
- 88 Hecke mit 38 Buchen, 144 Eschen, 59 Eichen, 11 Fichten, 4 Birken, 4 Kirschbäumen, 5 Linden und 6 Bergahorn
- 89 Hecke
- 90 3 Buchen
- 91 1 Eiche
- 92 4 Linden

## **Inv. Hecken, Bäume, Baumgruppen und Baumreihen**

---

- 93 11 Pappeln
- 94 11 Pappeln
- 95 1 Eiche
- 96 Hecke mit 3 Buchen, 4 Eichen, 7 Eschen, 18 Bergahorn
- 97 Hecke mit 4 Bergahorn, 2 Kirschbäume und 1 Esche
- 98 Hecke
- 99 4 Eichen
- 100 1 Eiche
- 101 1 Eiche
- 102 Hecke
- 103 Hecke mit 1 Esche und 5 Eichen
- 104 Hecke mit 7 Eichen und 15 Eschen
- 105 1 Nussbaum
- 106 Hecke mit 4 Eichen
- 107 Hecke mit 7 Kirschbäume, 1 Esche und 1 Eiche
- 108 1 Weide
- 109 Hecke mit 9 Eschen und 2 Eichen
- 110 1 Esche
- 111 Hecke mit 4 Eichen
- 112 Hecke mit 9 Eichen, 5 Bergahorn, 4 Eschen und 2 Kirschbäumen
- 113 Hecke mit 4 Föhren, 1 Bergahorn, 1 Weide, 1 Fichte, 5 Buchen und 2 Vogelbeeren
- 114 Hecke mit 9 Ahorn, 11 Eichen, 5 Birken, 2 Kirschbäume und 5 Weiden
- 115 Hecke mit 2 Eichen und 2 Kirschbäume
- 116 Hecke mit 1 Föhre, 1 Weide, 1 Eiche, 4 Eschen, 6 Ahorn und 1 Fichte
- 117 6 Eichen
- 118 Hecke mit 1 Eiche
- 119 5 Eichen, 3 Eschen und 1 Fichte
- 120 Hecke mit 17 Eichen, 9 Eschen, 8 Kirschbäume, 1 Weide, 1 Birke, 3 Ahorn, 3 Linden, 2 Nussbäumen
- 121 Hecke mit 4 Eschen
- 122 Hecke mit 1 Weide
- 123 Hecke mit 7 Kirschbäume, 41 Eichen, 9 Eschen, 1 Eiberesche, 6 Buchen, 1 Ahorn und 1 Fichte
- 124 Hecke mit 4 Ahorn, 5 Eichen, 10 Eschen, 3 Fichten, 2 Linden, 1 Buche und 2 Birken
- 125 2 Eichen
- 126 4 Linden
- 127 Hecke mit 11 Eichen, 5 Kirschbäume und 1 Birke
- 128 1 Linde
- 129 4 Linden
- 130 3 Linden
- 131 Hecke mit 2 Eichen
- 132 3 Eichen
- 133 Hecke mit 2 Eichen, 1 Esche und 1 Kirschbaum
- 134 Hecke mit 2 Fichten, 10 Eichen und 1 Buche
- 135 Hecke mit 27 Ahorn, 13 Eichen, 2 Eschen und 2 Kirschbäumen
- 136 Hecke mit 2 Eichen
- 137 Hecke mit 12 Eichen, 11 Buchen und 1 Esche
- 138 Hecke mit 1 Ahorn

## **Inv. Hecken, Bäume, Baumgruppen und Baumreihen**

---

- 139 1 Bergahorn
- 140 Hecke mit 1 Eiche
- 141 Hecke mit 9 Eichen, 1 Linde, 1 Kirschbaum, 1 Esche, 1 Weide und 1 Ulme
- 142 Hecke
- 143 Hecke mit 2 Eichen
- 144 Hecke mit 12 Eichen, 1 Weide und 1 Kirschbaum
- 145 1 Eiche
- 146 Hecke mit 5 Eichen und 1 Kirschbaum
- 147 Hecke
- 148 1 Eiche
- 149 1 Eiche
- 150 Hecke mit 1 Eiche
- 151 1 Eiche
- 152 1 Eiche
- 153 1 Ulme
- 154 Hecke mit 3 Kirschbäume
- 155 Hecke mit 2 Eichen
- 156 Hecke mit 7 Pappeln
- 157 2 Eichen
- 158 3 Linden
- 159 1 Eiche
- 160 Hecke mit 1 Esche, 1 Kirschbaum und 1 Birke
- 161 1 Esche
- 162 Hecke mit 1 Eiche
- 163 Hecke mit 40 Eschen, 28 Birken, 19 Eichen, 2 Buchen, 5 Fichten, 8 Kirschbäume und 1 Weide
- 164 Hecke mit 2 Eschen und 1 Eiche
- 165 Hecke mit 2 Eschen und 1 Eiche
- 166 1 Weide (Feuchtgebiet mit Schilf)
- 167 Hecke
- 168 Hecke
- 169 Hecke (Stockausschläge)
- 170 Hecke mit 7 Eichen, 1 Linde, 1 Nussbaum und vielfältige Neupflanzung
- 171 Hecke mit 5 Eichen
- 172 1 Nussbaum
- 173 1 Eiche
- 174 Hecke mit 9 Eichen und 2 Birken
- 175 Hecke mit 1 Eiche und 1 Ahorn
- 176 2 Eichen
- 177 2 Eichen
- 178 Hecke mit 7 Eichen, 1 Nussbaum, 3 Kirschbäume, 1 Stechpalme
- 179 2 Eichen
- 180 1 Birke
- 181 Hecke mit 3 Eichen und 1 Kirschbaum
- 182 1 Eiche
- 183 8 Linden
- 184 Hecke mit 2 Eichen und 5 Birken
- 185 1 Eiche

## **Inv. Hecken, Bäume, Baumgruppen und Baumreihen**

---

- 186 Hecke mit 8 Eschen, 4 Eichen und 1 Kirschbaum
- 187 Hecke mit 17 Eschen und 3 Eichen
- 188 4 Eichen
- 189 2 Eichen
- 190 Hecke mit 2 Eichen
- 191 1 Linde
- 192 Hecke mit 19 Eschen, 8 Eichen und 4 Kirschbäume
- 193 Hecke mit 31 Eschen, 9 Fichten, 3 Buchen, 3 Eichen, 1 Kirschbaum
- 194 Hecke mit 8 Eichen, 3 Birken, 3 Eschen und 2 Kirschbäume
- 195 Hecke mit 21 Eichen, 11 Fichten, 1 Buche, 1 Kirschbaum und 1 Stechpalme
- 196 3 Eichen, 1 Linde und 1 Esche
- 197 1 Eiche
- 198 Hecke mit 2 Eichen und 1 Kirschbaum
- 199 Hecke mit 13 Eschen und 6 Eichen
- 200 Hecke mit 1 Nussbaum, 1 Weide und 5 Eschen
- 201 Hecke mit 3 Eichen
- 202 1 Eiche
- 203 3 Eichen
- 204 2 Eichen
- 205 2 Eichen
- 206 Hecke mit 3 Eichen und 4 Kirschbäume
- 207 Hecke mit 16 Eichen, 7 Ahorn, 1 Buche und 2 Eschen
- 208 1 Eiche
- 209 Hecke
- 210 1 Nussbaum
- 211 1 Eiche
- 212 3 Eichen und 3 Ahorn
- 213 2 Eichen und 1 Ahorn
- 214 Hecke mit 19 Eichen, 3 Eschen, 3 Kirschbäume und 2 Ahorn
- 215 "Hecke" mit 12 Fichten, 6 Eichen, 4 Birken, 1 Ahorn, 1 Buche und 1 Weide
- 216 Hecke mit 5 Eichen und 3 Eschen
- 217 Hecke mit 2 Pappeln
- 218 Hecke
- 219 1 Nussbaum
- 220 2 Eichen
- 221 Hecke mit 2 Eichen, 1 Kirschbaum, 2 Vogelbeeren, 1 Ahorn und 1 Birke
- 222 Hecke mit 4 Birken
- 223 Hecke
- 224 Hecke mit 10 Weiden, 3 Eichen, 2 Ahorn, 2 Birken und 1 Fichte
- 225 Hecke mit 23 Eschen, 14 Kirschbäume, 9 Eichen, 10 Buchen, 6 Fichten und 1 Ahorn
- 226 1 Eiche
- 227 1 Eiche
- 228 Hecke mit 1 Buche, 1 Eiche und 2 Eschen
- 229 Hecke mit 5 Eschen
- 230 Hecke mit 46 Eschen, 18 Buchen, 3 Kirschbäume und 3 Eichen
- 231 1 Nussbaum
- 232 1 Nussbaum

## **Inv. Hecken, Bäume, Baumgruppen und Baumreihen**

---

- 233 4 Birken
- 234 2 Eichen
- 235 "Hecke" mit 2 Birken, 5 Eichen, 1 Vogelbeere und 3 Weiden
- 236 1 Eiche
- 237 6 Eschen, 1 Birke, 1 Fichte
- 238 2 Eschen
- 239 Hecke mit 11 Eschen, 8 Kirschbäumen, 7 Fichten, 2 Eichen, 1 Buche und 1 Birke
- 240 Hecke mit 7 Eichen, 6 Kirschbäumen, 2 Ahorn, 1 Linde, 1 Buche und 1 Weide
- 241 Hecke mit 32 Eichen, 33 Buchen, 1 Esche, 3 Weiden, 3 Kirschbäumen und 2 Fichten
- 242 Hecke mit 2 Eichen und 2 Ahorn
- 243 Hecke mit 8 Eichen, 1 Kirschbaum, 3 Ahorn, 2 Nussbäume
- 244 2 Eichen
- 245 Hecke mit 4 Fichten, 1 Nussbaum, 1 Esche und 1 Birke
- 246 1 Linde
- 247 2 Nussbäume, 1 Linde
- 248 Hecke
- 249 Hecke
- 250 Hecke
- 251 "Hecke" mit 4 Fichten, 5 Eichen, 4 Buchen
- 252 "Hecke" mit 10 Fichten, 5 Eichen, 4 Buchen
- 253 1 Eiche
- 254 Hecke
- 255 1 Eiche

## Anhang V

Landwirtschaftliche Flächen nach Kategorie  
(Fruchtfolgeflächen)

Nr.	Ort	Parz.	A	B1	B2	C	Bemerkungen
	Zwiematt	545	-1.7		+1.7		Hanglage
	Chäla	734		+2.2	-2.2		ständig in FF
	Schwand	927			-0.5		überbaut
	Schwand	928		-1			überbaut (Sternwarte)
	Schwand	929		+1.6	-1.6		gutes Wiesland/z.T. in FF
	Ziegelhütte	442		+1	-1		gutes Wiesland
	Rüti	440		+4.2	-4.2		gutes Wiesland/z.T. in FF
	Schwand	436	+0.5	-0.5			ständig in FF
	Geuer		-3.4				in Bauzone
	Geriwil				-2		in Bauzone
	Dorf Alterswil				-0.2		in Bauzone
	Alterswil	916	-1.5				Sportplatz
	Ried	346	+1.5	-1.5			ständig in FF
	Ried	348	+1	-1			ständig in FF
	Ried	350	+3	-3			ständig in FF
	Schlatt	345		+1.5	-1.5		ständig in FF
	Ächerli			-2			in Bauzone
	Ächerli				-1.8		in Bauzone
	Schlossacher	216		+0.6	-0.6	B1	ständig in FF
	Beniwil	215		+0.5	-0.5	B1	ständig in FF
	Beniwil	213		+0.3	-0.3	B1	ständig in FF
	Beniwil	214		+0.6	-0.6	B1	ständig in FF
	Grube Gumma	769			+0.6	-0.6/B2	ehem. Kiesgrube
	Zum Holz	281		+3	-3		Kiesgrube und Obstbäume nicht mehr vorhanden
	Gluntacker	70	-0.5		+0.5		Obstanlage
	Ziegelhus	73		+2	-2	im B1	ständig in FF
	Ziegelhus	792		+0.3	-0.3	im B1	ständig in FF
	Ziegelhus	188	-0.7	+0.7			Hanglage
	Galteren	120		+0.3	-0.3		gutes Wiesland
	Galteren	190	+0.2		-0.2		ständig in FF
	Galteren	125	+0.6		-0.6		ständig in FF
	Juch	149		+0.9	-0.9		gutes Wiesland
	Rütteli	150	-1		+1		starke Hanglage
	Total		-2.0	+10.7	-20.5	-0.6	

Situation	Kategorie* der Karte Mst. 1:5000				total ha
	A	B1	B2	C	
in der Landwirtschaftszone**	639.9	126.1	366.3	109.0	1'241.3
innerhalb der genehmigten Bauzone	5.2	0.4	0.1	-	5.7
innerhalb des Richtplangebiets	2.7	-	3.7	-	6.4
Total Hektaren	647.8	126.5	370.1	109.0	1'253.4
	-2.0	+10.7	-20.5	-0.6	

- A: Für ackerbauliche Nutzung geeignet: Fruchtfolgeflächen (FF)
- B1: Für Futterbau geeignet: Notfalls noch ackerbaulich mit Einschränkungen nutzbar
- B2: Ausgesprochenes Wiesland (jedoch inkl. Obstanlagen)
- C: Für die Landwirtschaft wenig geeignete Flächen (jedoch inkl. Rebland)

\* angewandte Kriterien: Seite 3 des Berichts zur Karte 1:5000

\*\* gemäss Art. 109 des Ausführungsreglements vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983.