



Bauordnung 2009

Genehmigt durch den Gemeinderat am 03.12.2008
Anpassung Art. 7 und Art. 7a / Genehmigt durch den Gemeinderat am 21.08.2013

INHALTSVERZEICHNIS

A Einleitung	3
1. Planungsgrundsätze.....	3
2. Örtlicher Geltungsbereich.....	3
B Zonenvorschriften	4
3. Wohnzonen W2 und W3.....	4
4. Dorfkernzone Bendorf DK.....	4
5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE.....	4
6. Öffentliche Zone für Freizeit und Sport OEFS.....	4
7. Industrie- und Gewerbezone IG.....	5
7a. Industrie- und Gewerbezone „Selemeder“.....	5
8. Dienstleistungs- und Gewerbezone DG.....	5
9. Dienstleistungs- und Gewerbezone Süd.....	6
10. Zone für landwirtschaftliche Anlagen LA.....	7
11. Reservezone R.....	7
12. Übriges Gemeindegebiet ÜG.....	7
13. Wilhelm Büchel AG – Zone WBAG.....	8
14. Freihaltezone F, Schutzzonen.....	8
15. Landwirtschaftszone LW.....	8
16. Waldgebiet.....	9
17. Zonengrenzen.....	9
18. Abmessungen der Hauptgebäude.....	9
19. Zulässige Gebäudehöhe bei Hanglage.....	10
20. Realisierungsplan der Erschliessungsmassnahmen.....	10
C Bau- und Gestaltungsvorschriften	11
21. Gestaltung.....	11
22. Erhaltenswerte Gebäude.....	11
23. Dachform.....	12
24. Dachgestaltung.....	12
25. Nebenbauten.....	13
26. Grenzbau.....	13
27. Abstände gegenüber nicht ausgebauten Strassen.....	13
28. Abstände gegenüber privatem Eigentum.....	13
29. Bepflanzung.....	14
30. Bauweise nach Überbauungsplan (Areal- und Gruppenüberbauung).....	15
31. Überbauungsrichtplan.....	16
D Verfahrensvorschriften	16
32. Vollzug.....	16
33. Gesetzliche Bestimmungen.....	16
34. Voranfrage und Fachgremium.....	17
35. Inkrafttreten.....	18
E Anhänge	19

A EINLEITUNG

1. Planungsgrundsätze

Art. 1

- 1.1 Die Bauordnung, der Zonenplan sowie weitere Planungsmittel, insbesondere Umlegungs- und Überbauungspläne mit Gestaltungsvorschriften bilden eine einheitliche Grundlage für den Vollzug der Ortsplanung.
- 1.2 Die Planungsmittel dienen einer geordneten, ortsbaulich wie gestalterisch guten Entwicklung der Gemeinde, einer zweckmässigen Ausnützung des verfügbaren Baulandes sowie einer ökonomischen Verwendung der öffentlichen Mittel bei dessen Erschliessung.
- 1.3 Durch die Einteilung des Baugebietes in Zonen verschiedener Nutzungsart und Ausnutzung soll eine sinnvolle und geordnete Überbauung des Gebietes sichergestellt und der Immissionenschutz gewährleistet werden. Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einrichtungen sind nicht zulässig.

2. Örtlicher Geltungsbereich

Art. 2

- 2.1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen unterteilt:

Wohnzone	W2 und W3
Dorfkernzone	DK
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE
Öffentliche Zone für Freizeit und Sport OEFS	OEFS
Industrie- und Gewerbezone	I
Dienstleistungs- und Gewerbezone	DG
Zone für landwirtschaftliche Anlagen	LA
Reservezone	R
Freihaltezone	F
Landwirtschaftszone	LW
Waldgebiet	W
Übriges Gemeindegebiet	ÜG

- 2.2 Die Begrenzung, Grösse und Einteilung dieser Gebiete wird im Zonenplan dargestellt, der integrierender Bestandteil dieser Bauordnung ist.

B ZONENVORSCHRIFTEN

3. Wohnzonen W2 und W3

Art. 3

Die Wohnzonen W2 und W3 sind für Wohnbauten bestimmt. Andere Nutzungen mit immissionsarmem Gewerbe sind in beschränktem Masse zulässig, sofern sie sich dem Quartiercharakter unterordnen. Art. 17 und Art. 27 der Bauordnung kommen zur Anwendung. Der Gemeinderat legt im Einzelfall das Mass und die Art der Dienstleistungs- und Gewerbenutzung fest.

4. Dorfkernzone Benden DK

Art. 4

4.1 Die Dorfkernzone Benden dient der Erhaltung und dem Schutz des historischen Kerns um Kirche und Pfarrhaus. Der Charakter der bestehenden Siedlung ist zu erhalten.

Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten und nicht störende Gewerbebetriebe bestimmt.

4.2 Die Behandlung von Neu- und Umbauten sowie Renovation erfolgt auf der Grundlage der vom Gemeinderat erlassenen „Bauvorschriften für den Kernzonenbereich Benden“ sowie des dazugehörigen Überbauungsplanes für die Dorfkernzone Benden.

5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

Art. 5

5.1 Diese Zonen sind bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, Areale für Sport und Erholung sowie für Frei- und Grünflächen.

5.2 Für die Überbauung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes bzw. eines zu erlassenden Überbauungsplanes, wobei Abweichungen von der Bauordnung einer entsprechenden architektonischen und nutzungstechnischen Begründung bedürfen.

6. Öffentliche Zone für Freizeit und Sport OEFS

Art. 6

Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Bauten für Freizeit und Sport. Die Nutzung und Bebauung dieser Zone erfolgt aufgrund eines Richtplanes.

7. Industrie- und Gewerbezone IG

Art. 7

- 7.1 Die Industriezone ist ausschliesslich für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe bestimmt, insbesondere solcher Betriebe, die wegen störender Einwirkung in den Wohnzonen nicht zugelassen sind.
- 7.2 Die Errichtung zonenfremder Gebäude ist nicht zulässig. Gestattet sind jedoch Wohnungen für standortgebundenes Betriebspersonal, soweit dessen Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist. Erlaubt sind, sofern begründet, Wohnflächen mit höchstens 150 m² Bruttogeschossfläche.
- 7.3 Der Gemeinderat und die Landesbehörden können durch bauliche und betriebliche Auflagen die Emmissionen auf das zumutbare Mass begrenzen oder gegebenenfalls die Schliessung des Betriebes oder Betriebszweiges veranlassen.
- 7.4 Der Gemeinderat kann für die Teilbereiche der Industrie- und Gewerbezone Richt- oder Überbauungspläne sowie Spezialbauvorschriften erlassen. Solange dieses nicht rechtskräftig ist, gelten die Bestimmungen des Baugesetzes. Für Neubauten gilt das Eingliederungsgebot in die zonenkonforme Bauweise.
- 7.5 Die Gebäudehöhe ist auf 20 m limitiert. Die Grenz- und Gebäudeabstände werden nach den Artikeln 44 und 45 BauG ermittelt. Die Baubehörde kann eine zweckgebundene Begrünung bzw. Bepflanzung vorschreiben.

7a. Industrie- und Gewerbezone „Selemeder“

Art. 7a

- 7a.1 Diese Zone ist ausschliesslich für Industrie-, Dienstleistungs- und Produktionsgewerbe mit geringem Kundenverkehr und kleinem Aussenbetriebsflächenbedarf vorgesehen. In dieser Zone ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Die Bebauung richtet sich nach den Spezialbauvorschriften für Selemeder.

8. Dienstleistungs- und Gewerbezone DG

Art. 8

- 8.1 Diese Zone ist für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, immissionsarmen Gewerbebetrieben, sowie immissionsarmen Industriebetrieben bestimmt.
- 8.2 Die Errichtung zonenfremder Gebäude ist nicht zulässig. Gestattet sind jedoch Wohnungen für standortgebundenes Personal, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen zwingend ist.

- 8.3 Die Überbauung richtet sich nach dem zu erlassenden Richtplan, der für die Aufstellung allfälliger Überbauungspläne und Überbauungen dieser Zone wegleitend ist. Das Einfügungsgebot gemäss Art. 7, Absatz 4 gilt analog. Die Gebäudehöhe ist auf 20.00m begrenzt, wobei die Firsthöhe der Gebäudehöhe gleichgesetzt ist. Über dieses Höchstmass hinaus dürfen nur technisch notwendige, untergeordnete Bauteile und Aufbauten errichtet werden. Diese sind, von der Fassadenflucht entschieden zurückgesetzt, möglichst unauffällig anzuordnen.

9. Dienstleistungs- und Gewerbezone Süd

Art. 9

- 9.1 Diese Zone dient ausschliesslich zur Ansiedlung und Erweiterung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, die wegen störenden Einwirkungen (Emissionen, Verkehrsaufkommen, Flächenansprüchen etc.) in den Wohn- oder Dorfkernzonen nicht zulässig oder in die vorhandene Siedlungsstruktur nicht integrierbar sind. Die Zulässigkeit einer Reihe von Nutzungen hängt von der Grösse und Art des Betriebes ab. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- 9.2 Im Sinne einer optimalen Ausnutzung des Baulandes ist die Gebäudehöhe von 20 m auszuschöpfen. In begründeten Fällen und bei Vorliegen eines Gesamtkonzeptes kann der Gemeinderat eine Etappierung mit geringerer Gebäudehöhe zulassen, wobei die Fundation, das Tragwerk wie auch die Erschliessung für einen Vollausbau nachzuweisen sind. Die Gebäude sind vollflächig mit einem unter Terrain liegenden Untergeschoss zu versehen (für Technikräume, Lager und Parkierung).
- 9.3 Parkplätze sind nach Möglichkeit zusammenzulegen. Sofern werkeigene oder andere Zubringersysteme vorhanden sind und genutzt werden, kann die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen reduziert werden. Für den Warenumsatz sind die erforderlichen Flächen vorzusehen.
- 9.4 Aussenflächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Meteorwassers möglich ist. Flachdächer sind zu begrünen.
- 9.5 Der Gemeinderat wird für die Weiterentwicklung dieser Zone wie auch gesamthaft für die angrenzende Industrie- und Gewerbezone nutzungsmässige wie auch strukturelle Vorschriften erlassen. Gegebenenfalls werden dabei diese Vorschriften angepasst. Die weitere Überbauung richtet sich nach diesen Vorgaben.

10. Zone für landwirtschaftliche Anlagen LA

Art.10

- 10.1 Diese Zone dient der verdichteten, flexibel unterteilbaren Bauweise für landwirtschaftliche Lagerzwecke.
- 10.2 Zu diesem Zweck werden anteilige Baurechte mit Anbaupflicht eingeräumt.
- 10.3 Der Gemeinderat erlässt ein entsprechendes Reglement und einen Richtplan.

11. Reservezone R

Art.11

- 11.1 Die Reservezone umfasst Flächen, deren konkrete Nutzungszuordnung planungsrechtlich zu einem späteren Zeitpunkt geregelt wird.
- 11.2 Der Gemeinderat kann mit Zustimmung der Regierung Teile des Reservegebietes einer bestimmten Zone zuordnen, sofern dies nach dem ortsplanerischen Entwicklungsstand begründet ist und die öffentlichen Interessen entsprechend berücksichtigt werden.

12. Übriges Gemeindegebiet ÜG

Art.12

- 12.1 Dem übrigen Gemeindegebiet sind jene Flächen zugeordnet, die weder einer Bauzone noch Zonen anderer Nutzung zugeteilt sind. Hier ist grundsätzlich nur die bisherige Nutzungsart zulässig.
- 12.2 Im unmittelbaren Anschlussbereich an Wohnzonen sind landwirtschaftliche Bauten in begrenztem Umfang möglich, sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 14 Absatz 2 gegeben sind.
- 12.3 Geräteschuppen von max. 6.00 m² Bruttogeschossfläche pro Liegenschaft dürfen innerhalb eines Abstandes von max. 10 m vom Wohnhaus errichtet werden.
- 12.4 Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten sind nur in beschränktem Ausmass, höchstens bis zu ¼ des bestehenden Bauvolumens einmalig möglich, sofern der Zonencharakter nicht beeinträchtigt wird.

13. Wilhelm Büchel AG – Zone WBAG

Art.13

Die Wilhelm Büchel AG Zone (WBAG-Zone) ist eine Überlagerung der ÜG-Zone, auf welcher die Nutzungen Kies- und Betonwerk und der Betrieb eines Baugeschäftes zugelassen sind. Eine andere Nutzung sowie die Erstellung von zonenfremden Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Der Nutzungssperimeter ist auf die Dauer des Baurechtsvertrages bzw. der behördlichen Bewilligung für den Betrieb eines Kies- und Betonwerkes sowie eines Baugeschäftes befristet. Die Gemeinde und die Landesbehörden können durch bauliche und betriebliche Auflagen die Emissionen auf das zumutbare Mass begrenzen.

14. Freihaltezone F, Schutzzonen

Art.14

- 14.1 Die als Freihaltezone ausgeschiedenen Bereiche des Kirchhügels Bendorf sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.
- 14.2 Die räumlich-gestalterische Gliederung der Übergangsbereiche zwischen Bau- und Schutzzonen muss eine angemessene Anpassung an den Charakter der angrenzenden Schutzzone gewährleisten.

15. Landwirtschaftszone LW

Art.15

- 15.1 Die Landwirtschaftszone ist der dauernden landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.
- 15.2 Es dürfen ausschliesslich Bauten errichtet werden, die der dauernden landwirtschaftlichen Nutzung dienen, sofern ihr Standort sturkturbedingt im landwirtschaftlich genutzten Gebiet unumgänglich ist. Landwirtschaftliche Bauten sollen in der Regel am Rande der Bauzone realisiert werden.
- 15.3 Alle landwirtschaftlichen Bauten sind sorgfältig in die umgebende Landschaft einzugliedern. Es gelten die Bauvorschriften des Baugesetzes.
- 15.4 Für die Anlage von Kleingärten (Schrebergartenkolonie) scheidet die Gemeinde ein spezielles Areal aus, dessen Nutzung durch Verordnung geregelt wird.

16. Waldgebiet

Art.16

- 16.1 Im Waldgebiet richtet sich die Nutzung nach dem Waldgesetz (LGBL 1991/42).
- 16.2 Forstwirtschaftliche Bauten sind besonders sorgfältig zu gestalten und landschaftlich einzugliedern.

17. Zonengrenzen

Art.17

- 17.1 Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen entsprechen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.
- 17.2 Die Zonengrenze gilt als Baugrenze zum Nichtbaugebiet (ÜG/LW-Zone). Vorbehalten bleiben die nachbarrechtlichen Grenzabstände.

18. Abmessungen der Hauptgebäude

Art.18

18.1 Zonenart

Zone	W2	W3	DK	IG	DG	LA	OE	L
Gebäudehöhe	8.50	11.00	*	20.00	20.00	** *	**	**
Gebäuelänge	25.00	30.00	*	**	***	** *	**	**
Ausnützungsziffer	0.60	0.70	*	**	***	***	***	
Grünflächenziffer	40%	40%	*	***	***	***	***	

- * nach den Bauvorschriften für den Kernzonenbereich Bendem
 ** nach Baugesetz
 *** nach Überbauungsplan und / oder speziellen Bauvorschriften

- 18.2 Die angegebenen Bemessungsziffern sind einzuhaltende Höchstwerte.

- 18.3 Auf Kleinparzellen in der Zone W2 können in begründeten Ausnahmefällen bei Einbezug einer Einliegerwohnung von mindestens 40 m² Bruttogeschossfläche 900 m³ umbauter Raum auch bei einer Überschreitung der zulässigen AZ realisiert werden, sofern die erforderlichen Grenzabstände sowie die zugeordneten Abmessungen eingehalten werden.

19. Zulässige Gebäudehöhe bei Hanglage

Art. 19

- 19.1 Ab einer Hangneigung von 20% bis maximal 40% wird ein Höhenzuschlag bis max. 1.00 m der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Anhang I gewährt.
- 19.2 Messung Hangneigung:
Die berechnete Hangneigung wird zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt auf der umlaufenden Linie des jeweiligen notwendigen Abstandes ermittelt. Die berechnete Hangneigung ist durch einen Geometer / Ingenieurbüro beizubringen nach Beilage Anhang 1 + 2.

20. Realisierungsplan der Erschliessungsmassnahmen

Art.20

- 20.1 Um eine koordinierte und wirtschaftliche Erschliessung des Siedlungsgebietes zu erreichen, stellt die Gemeinde einen Realisierungsplan für den etappenweisen Ausbau auf. Dieser regelt:
- a) Abgrenzung und Umfang der einzelnen Erschliessungsgebiete
 - b) Die Reihenfolge der Erschliessungen
 - c) Gebiete, die mit oder ohne Baulandumlegung erschlossen werden können.
- 20.2 Die für die Durchführung erforderlichen Angaben über den zu erwartenden technischen und finanziellen Aufwand und die Realisierungszeiträume werden als integraler Bestandteil des Realisierungsplanes bei der Festsetzung von Erschliessungsmassnahmen durch die Gemeinde behandelt.
- 20.3 Im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung ist die Überbauung und Erschliessung der 2. Bautiefe planerisch verbindlich vorabzuklären, bevor die 1. Bautiefe bebaut werden kann.

C BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

21. Gestaltung

Art.21

- 21.1 Durch Gestaltungsmaßnahmen sollen eine wohnliche, attraktive Siedlungsentwicklung wie auch die Identifikation der Bewohner mit ihrer gebauten Umwelt gefördert werden. In überwiegend bebauten Gebieten gilt es, durch eine geeignete Gestaltung die vorhandene Wohnqualität zu erhalten resp. zu fördern. Neu- oder Umbauten haben sich in den Siedlungsbestand einzuordnen.
- 21.2 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Neben der Stellung und Gliederung der Baukörper kommt der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume eine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde kann unter anderem Bepflanzungen vorschreiben.
- 21.3 Bei Bauvorhaben ist daher neben der kubischen Gliederung, der Material- und Farbwahl insbesondere auf die Stellung bzw. Lage und Einfügung des Gebäudes in die bestehende Siedlungsstruktur (Stellung zur Strasse und zu anderen Bauten) wie auch das gewachsene Gelände (möglichst geringe Veränderungen des Verlaufes und Charakters) Bedacht zu nehmen. Zugänge zu den Bauten wie auch Zufahrten und Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind so anzulegen, dass sie zu einem attraktiven Strassenraum beitragen und keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ergeben.

22. Erhaltenswerte Gebäude

Art.22

- 22.1 Für erhaltenswerte Gebäude und Gebäudegruppen sind sinngemäss die Vorschriften der Kernzone Bändern massgebend und abweichende Regelungen betreffend Ausnutzungsziffer, Gebäudelänge und Grenzabstand zulässig.
- 22.2 Die baulich erforderlichen Massnahmen zu Schutz von bau- und kulturgeschichtlich wertvollen oder aus Gründen des Orts- und Strassenbildes erhaltenswerten Einzelbauten sowie erhaltenswerten Baugruppen werden von Land und Gemeinde im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt. Das Verfahren richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.

23. Dachform

Art.23

- 23.1 Die Gemeinde Gamprin misst einem harmonischen Ortsbild eine hohe Bedeutung bei. Die Gemeinde erachtet die Dachform als ein prägendes Element. Als ortsüblich vorherrschende Dachform gilt das Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad (alte Winkelmassteilung). Das Krüppelwalmdach, das Walmdach und das Pultdach mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad sind möglich. Flachdächer sind möglich, wenn der Bauwerber mit geeigneten Unterlagen den Nachweis der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erbringen und eine besser architektonische Lösung aufzeigen kann.
- 23.2 Der Dachgiebel des Satteldachs ist in der Regel über die schmälere Fassade zu setzen. Die Firstlinie ist bei quadratischen oder rechteckigen Gebäudegrundrissen mittig anzulegen. Bei versetzten oder abgewinkelten Bauformen mit unterschiedlicher Bautiefe sowie in ausgesprochenen Hanglagen sind abgeschleppte Dachflächen unter Beibehaltung der gleichen Dachneigung im Ausnahmefalle zulässig.
- 23.3 Alle anderen Dachformen sind in Wohnzonen grundsätzlich nicht gestattet.
- 23.4 In Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen sowie in der öffentlichen Zone ist keine Dachneigung vorgeschrieben.

24. Dachgestaltung

Art.24

- 24.1 Bei der Wahl der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials ist auf die umgebenden, vorherrschenden Bauten Rücksicht zu nehmen, um eine geschlossen wirkende Dachlandschaft zu erhalten. Dächer sind einheitlich mit kleinformatigen Dachdeckungsmaterialien wie Dachziegel oder Schieferplatten in Farben wie naturrot, altrot, dunkelbraun oder dunkleres grau zu versehen. Gewellte Dachdeckungsmaterialien oder Blecheindeckungen sind nur für Sanierungen bestehender Nebenbauten, nicht jedoch für Neubauten zugelassen.
- 24.2 Es sind weitgehend geschlossene Dachflächen auszuführen. Dachaufbauten müssen gestalterisch in die betreffende Dachfläche wie auch in die Dachlandschaft der umgebenden Bauten integriert werden.
- 24.3 Sonnenkollektoren können zur alternativen Wärmegewinnung und Stromerzeugung zugelassen werden, wenn eine gute Integration in die betreffende Dachfläche wie auch die umgebende Dachlandschaft gewährleistet ist (farbliche Abstimmung des Dachdeckungsmaterials mit den Sonnenkollektoren, Anordnung innerhalb der Dachfläche hinsichtlich Lage und Neigungswinkel u.ä.m.). Blendungen durch Kollektorenanlagen sind zu vermeiden.“

25. Nebenbauten

Art.25

Eingeschossige Nebenbauten, wie auch teilweise überdeckte oder umschlossene Sitzplätze, Pergolas, u.s.w. sind über die zulässige Gebäudelänge der jeweiligen Zone zulässig, wenn:

- a) es keine Wohn- und Arbeitsräume sind,
- b) die baugesetzliche Gesamtlänge von 30.00 m nicht überschritten wird,
- c) die maximale Bruttogeschossfläche des Anbaues 36 m² nicht übersteigt,
- d) eine befriedigende Gestaltung nachgewiesen ist.

26. Grenzbau

Art.26

Im Rahmen von Überbauungsplänen kann der Grenzbau vorgeschrieben werden.

27. Abstände gegenüber nicht ausgebauten Strassen

Art.27

In Anwendung von Artikel 36 BauG ist der Abstand von Gebäuden bei noch nicht ausgebauten und noch nicht projektierten Strassenausführungen von der Mittelachse des Ausbauquerschnittes mit mind. 8 m anzunehmen, sofern nicht der Strassenraum einen reduzierten Abstand erfordert.

28. Abstände gegenüber privatem Eigentum

Art.28

- 28.1 Der Grenzabstand ist der Mindestabstand der massgeblichen Fassade von der Grenze. Sein Mass ist – soweit nicht im Baugesetz oder durch Baulinien festgelegt – abhängig von Fassadenhöhe und Fassadenlänge.

Es wird unterschieden nach grossem und kleinem Grenzabstand:

- 28.2 Grosser Grenzabstand:

Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von Lage und Orientierung der Hauptwohnräume angewandt und gilt für die zugehörigen Fassaden. In Grenzfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Seite.

In jedem Fall muss der grosse Grenzabstand mind. 5 m betragen.

Der grosse Grenzabstand beträgt:

$$gGa = \frac{H}{2.5} + \frac{L}{5}$$

gGA = grosser Grenzabstand

H = zugehörige Fassadenhöhe

L = zugehörige Fassadenlänge

28.3 Kleiner Grenzabstand:

Der kleine Grenzabstand gilt für die vom grossen Grenzabstand nicht erfassten Fassaden. Er entspricht 2/3 des grossen Grenzabstandes.

$$kGA = \frac{2}{3} \times \left(\frac{H}{2.5} + \frac{L}{5} \right)$$

kGa = kleiner Grenzabstand

H = zugehörige Fassadenhöhe

L = zugehörige Fassadenlänge

In jedem Fall ist der baugesetzliche Abstand einzuhalten. Dies gilt auch für Abstütungen bei offenen oder geschlossenen Vorbauten.

29. Bepflanzung

Art.29

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat

- a. ein Fällungsverbot erhaltenswerter Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen erlassen,
- b. Bepflanzungen anordnen.

30. Bauweise nach Überbauungsplan (Areal- und Gruppenüberbauung)

Art.30

- 30.1 Bei Planung und Überbauung einer grösseren zusammenhängenden und sinnvoll begrenzten Fläche in konzentrierter Bauweise, wie in Form einer Gruppen- oder Areal- überbauung etc., können in Anwendung von Artikel 17bis Absatz 4 und Artikel 10 ff BauG sowie Art. 11 Absatz 1 des Gesetzes vom 21. Oktober 1998 (LGBL. 1998/Nr. 208) betreffend die Abänderung des Gesetzes über die Baulandumlegung von der Bauordnung abweichende Bestimmungen zur Anwendung gelangen, sofern nachstehende Bedingungen erfüllt sind:
- a. Der Flächenumfang der einzubeziehenden Grundfläche ist in Abstimmung mit den ortsbaulichen Zielsetzungen im Einvernehmen mit der Regierung festzulegen.
 - b. Der Überbauungsplan ist für das gesamte Areal zu erstellen und hat ortsplanerische Vorzüge aufzuweisen, wie
 - grössere zusammenhängende Freiflächen
 - Anlage verkehrsabseitiger Spielplätze
 - gute innere und zweckmässige äussere Erschliessung
 - zweckmässige zusammengefasste, weitgehend unterirdisch angeordnete Abstellplätze
 - Trennung der Fussgängerbereiche vom Fahrverkehr
 - sorgfältig durchdachte Grundrisse in Bezug auf Wohnkomfort und Wohnhygiene. Für einen charakteristischen Teilbereich der vorge-schlagenen Überbauung ist ein Grundrisschema im Massstab 1:100 bzw. 1:200 vorzulegen.
 - c. Die Überbauung soll als erkennbar baulich zusammenhängende Gruppe wirken und besonders gute architektonische Qualitäten aufweisen. Ein Gestaltungsmodell ist vorzulegen.
- 30.2 Der Gemeinderat trifft mit den Eigentümern die notwendigen Vereinbarungen zwecks Festlegung von Realisierungszeitraum und Dienstbarkeiten.

31. Überbauungsrichtplan

Art. 31

- 31.1 In Gebieten mit rechtskräftigen Überbauungsrichtplänen wie das Gebiet „Höf“ ist eine Bauweise nach Überbauungsrichtplan vorgesehen. Die in dieser Bauordnung vorgegebene Regelbauweise ist ebenfalls zulässig, wenn dadurch die Umsetzung des Grundkonzeptes des Überbauungsrichtplanes, wie in Absatz 2 beschrieben, gewährleistet bleibt.
- 31.2 Der Überbauungsrichtplan bezweckt eine höhere Wohn- und Siedlungsqualität durch die Anlage möglichst unterfluriger Sammelgaragen, grösserer, zusammenhängender Grünräume sowie eine Konzeption und Situierung der Bauten, die eine gute Belichtung und Besonnung, einen hohen Schutz der Individualsphäre und andere Wohnqualitäten erwarten lässt.
- 31.3 Im Sinne dieser Zielsetzung sind bei architektonisch wie auch ortsbaulich guten Projekten Ausnahmen hinsichtlich der Gebäudelänge bis zu 30 Meter sowie des Masses der baulichen Ausnützung bis zu einer Überschreitung von 15 % möglich. Zu einer diesbezüglichen Beurteilung von Projekten ist das vom Gemeinderat bestellte Fachgremium beizuziehen.

D VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

32. Vollzug

Art.32

- 32.1 Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat.
- 32.2 Die Gemeinde überprüft periodisch, mindestens alle vier Jahre die Planungsmittel der Ortsplanung auf Ihre Zweckmässigkeit und nimmt im Einvernehmen mit der Regierung die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.

33. Gesetzliche Bestimmungen

Art.33

Allfällige, gegenüber dieser Bauordnung weitergehende, zwingende gesetzliche Bestimmungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

34. Voranfrage und Fachgremium

Art.34

- 34.1 Bei grösseren oder gestalterisch anspruchsvollen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um eine Stellungnahme über wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- 34.2 Diese Stellungnahme hat beratenden Charakter und gibt Gesuchstellenden keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer nachfolgenden Baubewilligung.
- 34.3 Die Gemeinde kann das vom Gemeinderat bestellte Fachgremium bei gestalterisch schwierigen und anspruchsvollen Bauvorhaben zur Beratung sowohl bei Voranfragen als auch im Zuge des Baugesuchsverfahrens beiziehen.
- 34.4 Die Finanzierung des Fachgremiums erfolgt durch die Gemeinde.

35. Inkrafttreten

Art.35

Diese Bauordnung tritt vier Wochen nach Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft und ersetzt die Bauordnung vom 20. Januar 2007.

Diese Bauordnung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 3. Dezember 2008 genehmigt. Dieser Beschluss wurde am 4. Dezember 2008 vorschriftsgemäss verlautbart und zum Referendum ausgeschrieben.

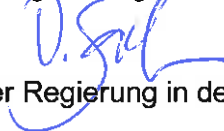
Das Referendum wurde nicht ergriffen.

Für den Gemeinderat:

gez. Donath Oehri, Vorsteher



gez. Dagmar Gadow, Vizevorsteherin



Diese Bauordnung wurde von der Regierung in der Sitzung vom

02. Dez. 2014

genehmigt.

Fürstliche Regierung



gez. Adrian Hasler, Regierungschef

Die amtliche Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung erfolgte am

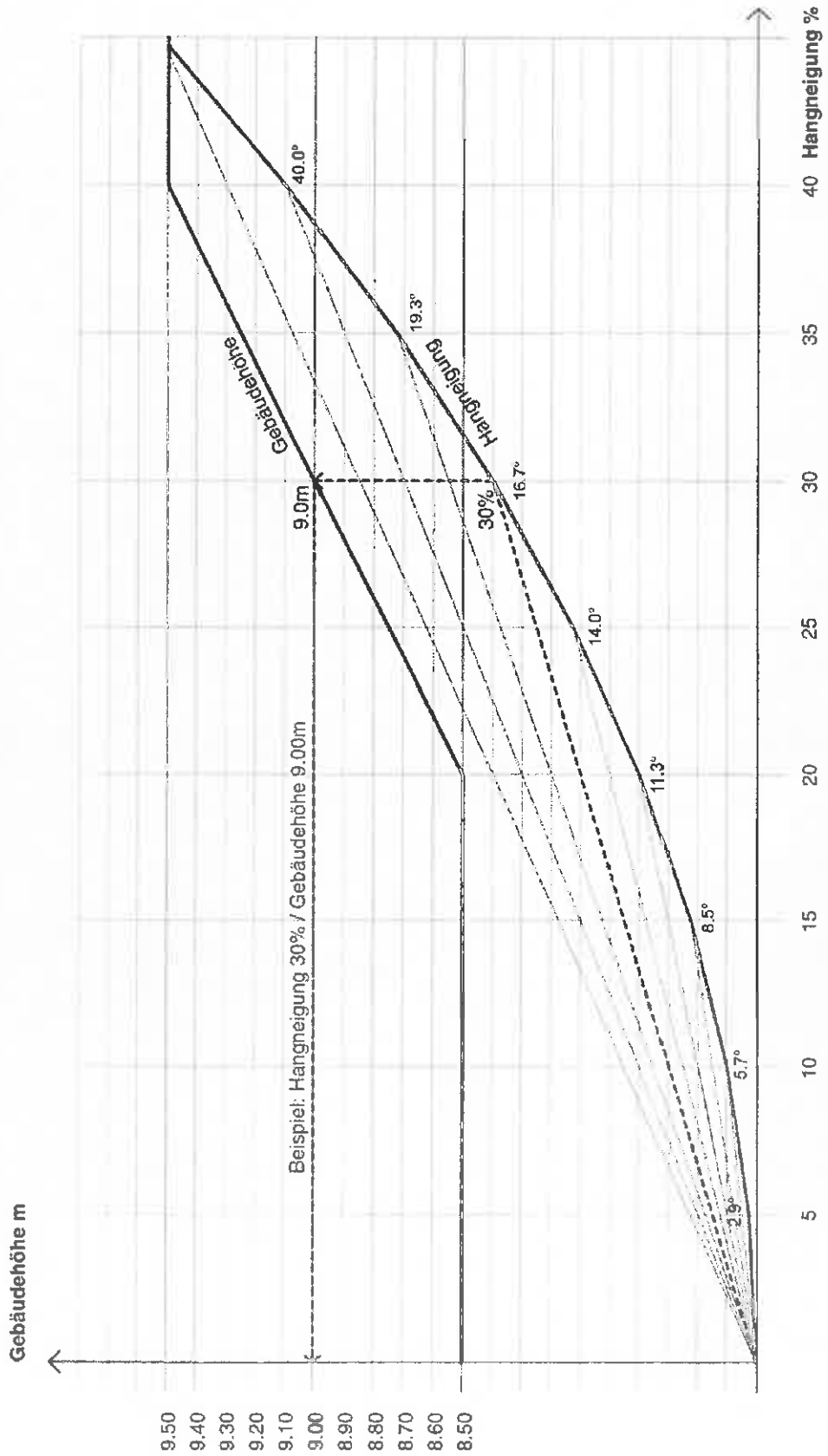
Somit tritt die Bauordnung 2009 am

in Kraft.

E ANHÄNGE

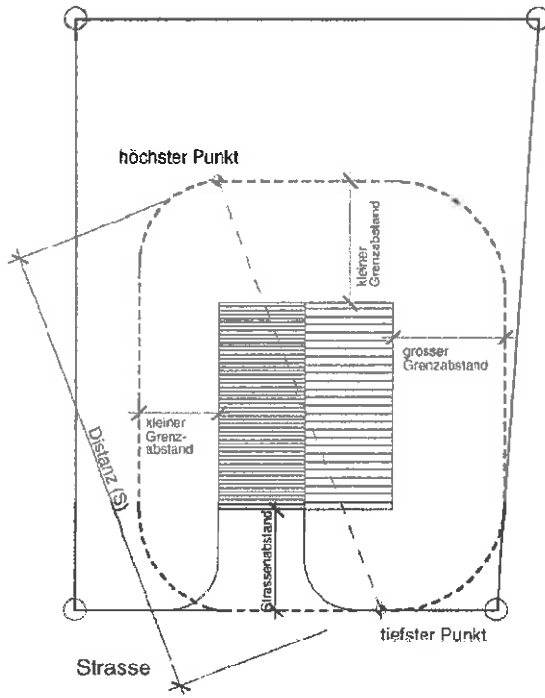
BAUORDNUNG GEMEINDE GAMPRIN / ANHANG 1

Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen in der Wohnzone W2 Art.19 Abs.2




BAUORDNUNG GEMEINDE GAMPRIN / ANHANG 2

Messung Hangneigung in der Wohnzone W2 Art 19 Abs.2



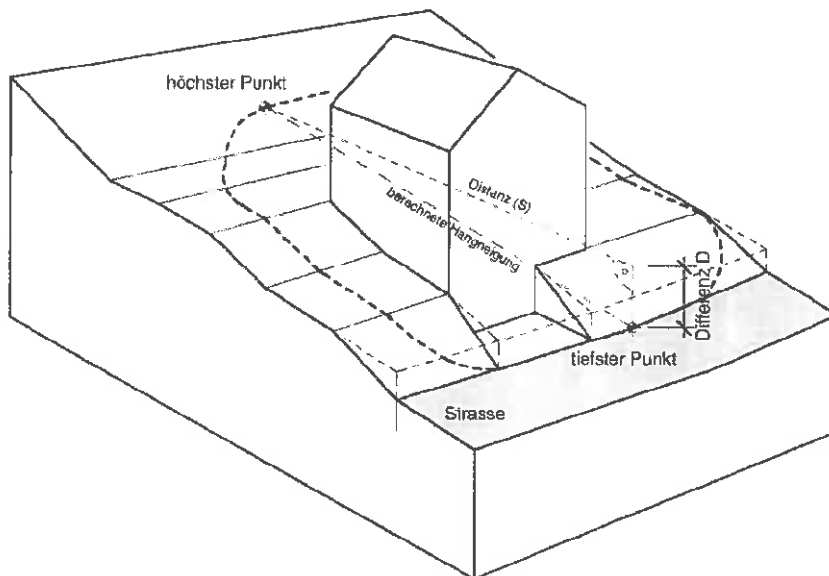
Legende:

-  umlaufende Linie des jeweiligen notwendigen Abstandes, wie z. B.:
 - kleiner Grenzabstand
 - grosser Grenzabstand
 - Strassenabstand
 - Waldabstand
 - Gewässerabstand

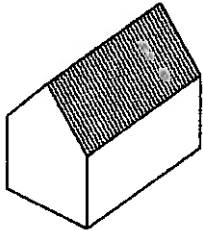
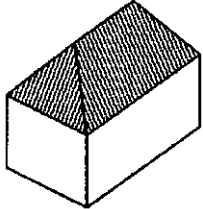
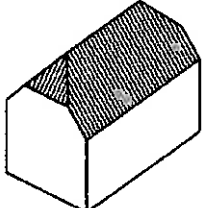
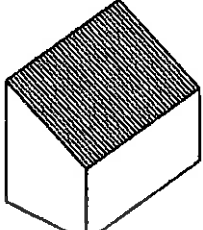
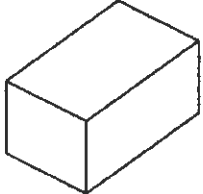
-  berechnete Hangneigung
 - gemessen wird auf dem gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrain

Berechnungsbeispiel:

höchster Punkt	+ 5.30 m
tiefster Punkt	- 0.84 m
Differenz (D)	6.14 m
Distanz (S)	20.45 m
Hangneigung in % (100x D/S)	30%
max zulässig gemäss Anhang 1	9.00 m



DACHFORMEN / ANHANG 3

	<p>1. SATTELDACH</p>
	<p>2. WALMDACH Zulässig mit Nachweis</p>
	<p>3. KRÜPPEL- WALMDACH Zulässig mit Nachweis</p>
	<p>4. PULTDACH Zulässig mit Nachweis</p>
	<p>5. FLACHDACH Zulässig mit Nachweis</p>