



# **Bau- und Zonenordnung der politischen Gemeinde Brütten**

**vom 8. Juni 2021**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	- 2 -
I. Zonen und Zonenplan.....	1
Art. 1 Zonen.....	1
Art. 2 Zonenplan.....	1
II. Bestimmungen für die Bauzonen.....	1
A. Kernzonen.....	1
1. Allgemeine Bestimmungen.....	1
Art. 3 Nutzweise.....	1
Art. 4 Grundmasse.....	2
Art. 5 Um- und Ersatzbauten in der Kernzone I.....	2
Art. 6 Neubauten in Kernzonen I + II.....	2
Art. 7 Dachgestaltung.....	3
2. Besondere Bestimmungen.....	3
Art. 8 Abbrüche.....	3
Art. 8b Bauvorhaben in der Kernzone I.....	3
Art. 9 Sonnenenergie.....	3
Art. 10 Antennen.....	4
B Wohnzonen.....	4
1. Allgemeine Bestimmungen.....	4
Art. 11 Nutzweise.....	4
Art. 12 Grundmasse.....	4
Art. 13 Mehrlängenzuschlag.....	4
Art. 14 Dachgestaltung.....	4
2. Besondere Bestimmungen.....	5
Art. 15 Regelbauweise Zone W 1/20.....	5
Art. 16 Regelbauweise Zone W2/30, Zone W 2/40 und Zone W 3/60.....	5
C Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	5
Art. 17 Gestaltungsplanpflicht Grundmasse.....	5
D Gewerbezone.....	5
Art. 18 Nutzweise.....	5
Art. 19 Gestaltungsplanpflicht.....	6
Art. 20 Grundmasse.....	6
III. Weitere materielle Bestimmungen.....	6
Art. 21 Grosser Grundabstand.....	6

Art. 22	Abstand gegenüber Nichtbauzonen.....	6
Art. 23	Klein- und Anbauten.....	6
Art. 24	Reklamen.....	6
Art. 25	Fahrzeugabstellplätze.....	7
Art. 26	Ausnützungsbonus in der Wohnzone .....	7
Art. 27	Ausgleich von Planungsvorteilen .....	7
IV.	Schlussbestimmungen.....	7
Art. 28	Inkrafttreten.....	7

Die Gemeinde Brütten erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. März 2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

## **I. Zonen und Zonenplan**

### **Art. 1 Zonen**

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

#### **1. Bauzonen**

##### a) Kernzonen

Kernzone I KI  
(Erhaltung des bestehenden Ortsbildes)

Kernzone II KII  
(Anpassung an das bestehende Ortsbild)

##### b) Wohnzonen

eingeschossige Wohnzone W 1/20

zweigeschossige Wohnzone W 2/30

zweigeschossige Wohnzone W 2/40

dreigeschossige Wohnzone W 3/60

##### c) Zonen für öffentliche Bauten Oe

##### d) Gewerbezone G

#### **2. Weitere Zonen**

Freihaltezonen F

### **Art. 2 Zonenplan**

Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 oder der entsprechende, genehmigte Gestaltungsplan massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich. Ergänzungspläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

## **II. Bestimmungen für die Bauzonen**

### **A. Kernzonen**

#### **1. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 3 Nutzweise**

In der Kernzone sind Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

#### Art. 4 Grundmasse

<sup>1</sup>Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

Ausnutzungsziffer		K I	K II
• Für Um- und Ersatzbauten	max. %	-	50
• Für Neubauten	max. %	50	50
• Zuschlag für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile	max.	-	1/4
Kleiner Grenzabstand	min m	3.5	5.0
Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	10.0
Vollgeschosse	max.	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	0	0
Gebäuelänge	max. m	40	40
Traufseitige Fassadenhöhe	max. m	7.5	7.5
Gesamthöhe	max. m	14.5	14.5
Empfindlichkeitsstufen	ES	III	III

<sup>2</sup>Das zweite Dachgeschoss darf zu Wohn- und Arbeitszwecken soweit ausgebaut werden als die notwendige Belichtung unter Beachtung der Kernzonenbestimmungen mehrheitlich über die Giebelfassaden ermöglicht werden kann.

<sup>3</sup>Der Zusammenbau mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gebäuelänge ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

#### Art. 5 Um- und Ersatzbauten in der Kernzone I

<sup>1</sup>In der Kernzone I dürfen bestehende Gebäude herkömmlicher Art im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut und ersetzt werden

<sup>2</sup>Abweichungen vom bisherigen Erscheinungsbild können, insbesondere im Zusammenhang mit einer geänderten Nutzweise, bewilligt werden, wenn die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus erhalten bleiben.

<sup>3</sup>Untergeordnete Abweichungen von der bisherigen Lage des Gebäudes sowie vom bisherigen Gebäudeprofil können im Interesse der Wohnhygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt werden.

#### Art. 6 Neubauten in Kernzonen I + II

Neubauten in den Kernzonen I und II sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig

- Gute Anpassung an die bestehende Umgebung, insbesondere durch Stellung und kubische Gestaltung der Baute;
- Sorgfältige architektonische Durchbildung des Baukörpers und der Fassade (Gliederung, Struktur, Anordnung und Proportionen der Öffnungen);
- ortstypische Dachgestaltung (Art und Neigung, Firstrichtung);
- Verwendung herkömmlich wirkender Materialien und Farben;

- Übernahme der herkömmlichen Umgebungsgestaltung, insbesondere betreffend Vorgärten, Vorplätze, Mauern und Höfe.

## **Art. 7 Dachgestaltung**

<sup>1</sup>Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 30°- 45° Teilung zulässig.

<sup>2</sup>Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken. Liftaufbauten sind in der Kernzone I nicht gestattet.

<sup>3</sup>Dachaufbauten zur Belüftung und Belichtung des ersten Dachgeschosses können in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen bewilligt werden, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und entsprechend gestaltet und verteilt sind. Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden:

- a) Summe aller Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge (keine zusätzliche Längenbeschränkung).
- b) Je Dachaufbauten max. 3 m<sup>2</sup> Frontfläche, Fronthöhe bei Schleppegauben max. 1.80 m, bei Giebellukarnen 2.30 m.
- c) Die Frontseite der Dachaufbauten darf die Fläche max. 0.3 m durchstossen.

<sup>4</sup>In der Kernzone I sind Dächer mit Kreuzgiebeln nicht erlaubt.

<sup>5</sup>Die Dächer von Hauptgebäuden, Schleppegauben und Giebellukarnen sind mit Ziegeln zu bedecken.

<sup>6</sup>Die Dachgeschosse sind mehrheitlich über die Giebelseite zu belichten. Gut in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster mit einer max. Lichtfläche von 1.0 m<sup>2</sup> sind bis zur ausreichenden Belichtung der anrechenbaren Dachgeschosse zulässig.

<sup>7</sup>In der Kernzone I sind Dacheinschnitte nicht gestattet.

<sup>8</sup>Sofern auf der Dachfläche der betreffenden Fassadenlänge keine Dachaufbauten bestehen oder erstellt werden, sind in der Kernzone II Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss gestattet. Dacheinschnitte dürfen gesamthaft max. 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten und max. 3 m breit sein.

## **2. Besondere Bestimmungen**

### **Art. 8 Abbrüche**

Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

### **Art. 8b Bauvorhaben in der Kernzone I**

In der Kernzone I ist für die Beurteilung von Um- und Ersatzbauten sowie Neubauten ein externes Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens bestätigt. Die Gemeinde beteiligt sich jeweils zur Hälfte an den Kosten des Fachgutachtens. Die externe Fachperson wird durch die Gemeinde fallweise bestimmt. Die Bewilligungsbehörde entscheidet weiterhin über das Baugesuch.

### **Art. 9 Sonnenenergie**

<sup>1</sup>Die Anwendung von Materialien zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie ist für Fassaden und Dächern möglich.

<sup>2</sup>Stark reflektierende oder grellfarbene Materialien sind nicht gestattet.

<sup>3</sup>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und die Berücksichtigung von § 238 PBG.

#### **Art. 10 Antennen**

Antennen sind nur zulässig, sofern sie das Ortsbild nicht stören.

### **B Wohnzonen**

#### **1. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 11 Nutzweise**

<sup>1</sup>In den Zonen W 1/20 und W 2/30 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 PBG zugelassen.

<sup>2</sup>In den Zonen W 2/40 und W 3/60 ist nicht störendes Gewerbe zulässig jedoch muss mindestens 1/3 der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen.

#### **Art. 12 Grundmasse**

		W1/	W2/	W2/	W3/
		20	30	40	60
Ausnutzungsziffer	max. %	20	30	40	60
Kleiner Grundabstand	min. m	3.5	3.5	4	4
Grosser Grundabstand	min. m	8	8	8	10
Vollgeschosse	max.	1	2	2	3
Anrechenbare	max.	1	1	1	1
Dachgeschosse					
Anrechenbare	max.	1	1*	1*	1*
Untergeschosse					
Gebäudelänge	max. m	25	25	40	40
Traufseitige Fassadenhöhe	max. m	4	6.5	6.5	9.5
Gesamthöhe	max. m	7.5	10	10	13.5
Empfindlichkeitsstufen	ES	II	II	II	II

\*Art. 12 Abs. 2 vorbehalten

<sup>2</sup>Ein Untergeschoss im Sinne von § 276 PBG ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb der Fassade eine Höhendifferenz von mindestens 1.5 m ergibt. Abgrabungen zur Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses sind bis max. 1.0 m erlaubt. Bergseitige Abgrabung sind nur bei Vollgeschossen gestatten. (Vgl. Skizze im Anhang)

#### **Art. 13 Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup>Gegenüber Fassaden, deren Länge 20 m überschreiten, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern

<sup>2</sup>Verringern sich durch Näherbaurechte die Gebäudeabstände unter 7 m, werden die für die Bestimmungen des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.

#### **Art. 14 Dachgestaltung**

<sup>1</sup>Hauptgebäude sind mit Schrägdächern auszubilden. Freie Dachformen wie Tonnendächer und Mansardendächer sind nicht erlaubt. Für Hauptgebäude bis zu einer Gesamthöhe von 4 m und Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind auch Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup>Gebäude mit Flachdächern dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudehöhe erweitert oder umgebaut werden.

<sup>3</sup>Dachaufbauten für die anrechenbaren Dachgeschosse sind zulässig, sofern sie einheitlich, ansprechend gestaltet und verteilt sind. Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Front-fläche gemessen, nicht überschritten werden (vgl. Skizze im An-hang):

- a) Insgesamte Breite der Aufbauten und Einschnitte nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge.
- b) Schleppgauben max. 5 m<sup>2</sup> (Fronthöhe max. 1.8 m) Giebellukarnen max. 4 m<sup>2</sup> (Fronthöhe max. 2.5 m).
- c) Die Frontseite der Dachaufbauten darf die Dachfläche max. 0.3 m durchstossen.

<sup>4</sup>Gut in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster sind bis zur ausreichenden Belichtung der anrechenbaren Dachgeschosse erlaubt. Die Lichtfläche pro Dachflächenfenster darf 1.4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **2. Besondere Bestimmungen**

### **Art. 15 Regelbauweise Zone W 1/20**

<sup>1</sup>In der Zone W 1/20 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.

<sup>2</sup>Für Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV ist das Zusammenbauen an eine Grenze unter der Voraussetzung von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig.

### **Art. 16 Regelbauweise Zone W2/30, Zone W 2/40 und Zone W 3/60**

In der Zone W2/30, Zone W 2/40 und in der Zone W 3/60 ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an eine Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

## **C Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

### **Art. 17 Gestaltungsplanpflicht Grundmasse**

<sup>1</sup>Die Grundmasse und die weiteren notwendigen Festlegungen sind vor weiteren Bauvorhaben, unter Einbezug der bestehen-den Bauten und Anlagen sowie unter Abstimmung auf die benachbarten Zonen, in einem Gestaltungsplan festzulegen.

<sup>2</sup>Diese Pflicht gilt nicht für allfällige befristete Bauten.

<sup>3</sup>Gegenüber benachbarten Grundstücken sind Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der entsprechenden Zonen einzuhalten.

## **D Gewerbezone**

### **Art. 18 Nutzweise**

<sup>1</sup>In der Gewerbezone zugelassen sind industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume.

<sup>2</sup>In den Obergeschossen sind ergänzend Dienstleistungs- und Handelsbetriebe zugelassen.

<sup>3</sup>Detailhandel ist nicht zulässig.



### **Art. 19 Gestaltungsplanpflicht**

Zur Sicherstellung der landschaftlichen und ortsbaulichen Einpassung ist vor der Überbauung die Festsetzung eines Gestaltungsplans gemäss § 83 ff PBG erforderlich. Insbesondere sind folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Gestaltung der Umgebung inkl. Übergangsbereich zur Landschaft

### **Art. 20 Grundmasse**

Baumassenziffer	max. [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	3.5
	min.	80 %
Gebäuelänge	max. m	40
Grenzabstand	min. m	5
Empfindlichkeitsstufe	ES	III
Gesamthöhe:		
• Satteldächer	max. m	13
• Andere Dachformen	max. m	11

Tonnendächer und Mansardendächer sind nicht erlaubt.

## **III. Weitere materielle Bestimmungen**

### **Art. 21 Grosser Grundabstand**

Der grosse Grundabstand ist für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtung orientierte Gebäudeseite mit der grössten Fenster-fläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen einzuhalten.

### **Art. 22 Abstand gegenüber Nichtbauzonen**

Verläuft die Bauzonengrenze nicht entlang einer Grundstücksgrenze, haben Hauptgebäude gegenüber Nichtbauzonen einen Abstand von mindestens 5 m, Klein- und Anbauten einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

### **Art. 23 Klein- und Anbauten**

<sup>1</sup>Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV ab einer Grundfläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> werden bei der Berechnung der Gebäuelänge angerechnet.

<sup>2</sup>Unter Vorbehalt von § 270 Abs. 3 PBG haben Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.

### **Art. 24 Reklamen**

Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.

## **Art. 25 Fahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup>Für Wohnbauten ist je ein Autoabstellplatz zu schaffen pro 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mindestens aber einer pro Wohnung. Restflächen bis 40 m<sup>2</sup> sind abzurunden.

<sup>2</sup>In den anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes der Baudirektion.

<sup>3</sup>Garagenvorplätze können als Abstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen.

<sup>4</sup>Aus Gründen des Ortsbildschutzes (Umgebungsgestaltung) kann in der Kernzone die vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze unter Vorbehalt von § 243 PBG reduziert werden.

<sup>5</sup>Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 5 Abstellplätzen zusätzlich ein Abstellplatz als Besucherabstellplatz zu schaffen und zu markieren. Restanteile sind aufzurunden.

<sup>6</sup>Das Platzwasser ist in der Regel örtlich versickern zu lassen.

## **Art. 26 Ausnützungsbonus in der Wohnzone**

<sup>1</sup>Bei Grundstücken in den Wohnzonen W1/20, W2/30 und W2/40, auf denen Altbauten saniert werden, und bei denen durch den Umbau mindestens eine zusätzliche Wohneinheit gebaut wird, darf die Ausnützungsziffer gegenüber der Regelüberbauung um einen Zehntel erhöht werden.

<sup>2</sup>Der Ausnützungsbonus hinsichtlich zusätzlicher Wohneinheiten ist auf Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern gemäss § 49a Abs. 3 PBG beschränkt.

## **Art. 27 Ausgleich von Planungsvorteilen**

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

## **IV. Schlussbestimmungen**

### **Art. 28 Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

<sup>2</sup>Sie ersetzt die bisherige (genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 29. August 2009, genehmigt von der Baudirektion am 20. Januar 2009 mit Beschluss Nr. 2).

<sup>3</sup>Die Grundeigentümerbauordnung Brüel (RRB Nr. 8284 vom 16. Oktober 1974 und Nr. 3536 vom 23. September 1981) gilt als privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG weiter.

<sup>4</sup>Der private Gestaltungsplan "Harossen" genehmigt mit RRB Nr. 1663 vom 3. Juni 1992 und der private Gestaltungsplan "Harossen- Unterdorfstrasse" genehmigt mit RRB Nr. 1664 vom 3. Juni 1992, gelten als private Gestaltungspläne weiter. Sie dürfen soweit angepasst werden, als für die AZ-Berechnung die sofort in Kraft getretenen Bestimmungen über die Anrechnung der Mauerquerschnitte in Anwendung gebracht werden können. Weitere Änderungen, insbesondere in Höhe und Baubereichen, erfahren keine Anpassung.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung Brütten am 8. Juni 2021.

Vom Regierungsrat am 16. November 2021 mit Beschluss Nr. 0771/21 genehmigt

**Gemeinde Brütten**

Gemeindepräsident  
Rudolf Bosshart

Gemeindeschreiberin  
Claudia Oswald