

## **1. Abschnitt: Bauzonen**

### **Art. 17 Dorfkernzone (DKZ)**

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone umfasst zentrale Dorfbereiche, die sinnvoll zu erneuern sind, so dass eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes entsteht.

<sup>2</sup> Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit geringen Immissionen zulässig.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 600 m<sup>2</sup>, grosse gewerbliche Betriebe und Lagergebäude.

<sup>4</sup> Grösse, Volumen und Gliederung der Bauten haben sich dem dörflichen Charakter einzuordnen.

### **Art. 18 Dorfzone (DZ)**

<sup>1</sup> Die Dorfzone umfasst zentrale Dorfbereiche, die sinnvoll zu erneuern sind, so dass eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes entsteht.

<sup>2</sup> Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit geringen Immissionen zulässig. In der Dorfzone von Cordast, Guschelmuth, Liebistorf und Waltenbuch sind zudem Landwirtschaftsbetriebe gestattet.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind Geschäfte, Betriebe oder Lagergebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Grösse, Volumen und Gliederung der Bauten haben sich dem dörflichen Charakter einzuordnen.

### **Art. 19 Dorfzone Monterschu (DZM)**

<sup>1</sup> Die Dorfzone Monterschu bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheiten und Eigenart des Ortsteils Monterschu.

<sup>2</sup> Die Erhaltung bezieht sich auf das Gesamtbild der Räume, Strassen und Plätze, die Grösse und Proportionen der Häuser, der Dachformen, die massstäblichen Verhältnisse der Fassaden, deren Gliederung und Farbe. Umbauten haben sich gut in die charakteristische Siedlungsstruktur einzufügen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Zulässig sind Umbauten der bestehenden Wohn- und Betriebsgebäude sowie Nutzungsänderung zu Wohnzwecken und zu Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, soweit sie mit dem landwirtschaftlichen Charakter vereinbar sind.

<sup>4</sup> Der Gemeinde dürfen durch die Bautätigkeit keine Erschliessungskosten erwachsen.

### **Art. 20 Wohnzone schwacher Dichte (WS)**

<sup>1</sup> Gestattet sind freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser. Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig (z.B. Büros, Praxen usw.) sofern sie die Nachbarschaft nicht mit Immissionen belästigen und sich dem Quartiercharakter unterordnen.

<sup>2</sup> In dem im Zonennutzungsplan als landschaftlich empfindlich bezeichnetem Gebiet im Bulliard ist der Einpassung der Bauten in die Landschaft hohe Bedeutung zuzumessen. Die Baubewilligungsbehörde kann deshalb vorschreiben, die Firstrichtung parallel zur Hangkante anzuordnen, die Gebäudehöhe so festzulegen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht, die Baukörper so zu gliedern, dass möglichst wenig hohe Fassaden entstehen und gegenüber der freien Landschaft die Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten und Naturwiesen verlangen.

<sup>3</sup> Die Spezialbaulinie im Zonennutzungsplan Cordast bezweckt, gegenüber dem Landwirtschaftsbetrieb aus Immissionsgründen einen Abstand zur Wohnnutzung aufrecht zu erhalten. Nordöstlich der Baulinie sind vorbehältlich des Grenzabstandes nur geringfügige Bauten gemäss Art. 64 ARRFBG (\* Art. 82 RPBR) gestattet.

#### **Art. 21 Wohnzone mittlerer Dichte (WM)**

Gestattet sind Wohnbauten, vorwiegend zusammengebaute Einzelwohn- und Mehrfamilienhäuser. Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig (z.B. Büros, Praxen usw.) sofern sie die Nachbarschaft nicht mit Immissionen belästigen und sich dem Quartiercharakter unterordnen.

#### **Art. 22 Wohn- und Gewerbezone (WGZ)**

Gestattet sind Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit geringen Immissionen.

#### **Art. 23 Industrie- und Gewerbezone (IGZ)**

<sup>1</sup> Gestattet sind ausschliesslich Industrie- und Gewerbebetriebe. Es sind maximal 2 Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal und den Betriebsinhaber zugelassen, sofern durch geeignete Massnahmen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse (z.B. Schallschutz) gesorgt wird.

<sup>2</sup> Fassaden und Dächer müssen sich bezüglich Farbe und Material gut an die landschaftliche und bauliche Umgebung anpassen. Der Anteil der Grünflächen beträgt mindestens 10% der anrechenbaren Landfläche. Gegenüber der offenen Landschaft ist eine Abgrenzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

<sup>3</sup> Die benachbarten Wohngebiete sind durch geeignete Massnahmen vor Lärm-, Luft- und Geruchsmissionen zu schützen.

#### **Art. 24 Bauernhofzone (BHZ)**

<sup>1</sup> Die Bauernhofzone bezweckt die Erhaltung der Existenz von einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Es sind landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude zulässig sowie Wohnbauten für Personen, die im Landwirtschaftsbetrieb hauptberuflich arbeiten und dadurch zu einem überwiegenden Teil ihr Einkommen finden.

<sup>3</sup> Die landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen sind so auszuführen und zu unterhalten, dass sie möglichst wenige Immissionen, insbesondere üble Gerüche, erzeugen. Diese müssen für die Nachbarschaft zumutbar sein. Insbesondere sind grössere Zucht- und Mastställe unzulässig, die auf die Nachbarschaft unzumutbare Lärm- und Geruchsmissionen zu Folge haben.