

Gemeinde Widen

Bau- und Nutzungsordnung
(1997)
(Seiten 1 – 22)

**Verordnung zum Schutze
des Gyrenweihers**
(1988)
(Seiten 23 – 28)

Inhaltsverzeichnis

1. **Geltungsbereich**

- § 1 *Geltungsbereich*
- § 2 *Uebergeordnetes Recht*

2. **Zonenvorschriften**

2.1 **Bauzonen**

- § 3 *Bauzonen*
- § 4 *Wohnzonen*
- § 5 *Dorfkernzone*
- § 6 *Wohn- und Gewerbebezonen*
- § 7 *Gewerbebezonen*
- § 8 *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*
- § 9 *Heimstätten*
- § 10 *Sportanlagen Schachenfeld (Burkertsmatt)*
- § 11 *Spezialzonen Erlenmatt/Heinrüti*
- § 12 *Grünzone*

2.2 **Landwirtschaftszonen**

- § 13 *Landwirtschaftszone*
- § 14 *Bauten in der Landwirtschaftszone*

2.3 **Schutzzonen**

- § 15 *Naturschutzzonen Kulturland*

2.4 **Ueberlagerte Schutzzonen**

- § 16 *Landschaftsschutzzone*

2.5 **Schutzobjekte**

- § 17 *Naturobjekte*
- § 18 *Kulturobjekte*

2.6 **Weitere Zonen**

- § 19 *Übriges Gemeindegebiet*

3. **Definitionen**

- § 20 *Gewerbe in Mischzonen*
- § 21 *Abstand gegenüber dem Kulturland*
- § 22 *Gewässerabstand Pflanzebach*
- § 23 *Abstand gegenüber Strassen*
- § 24 *Böschungen, Einfriedigungen und Stützmauern*

- § 25 *Grosser Grenzabstand*
- § 26 *Kleinbauten*
- § 27 *Untergeschoss*
- § 28 *Dachgeschoss*
- § 29 *Kniestockhöhe*
- § 30 *Wintergärten*
- § 31 *Hallenbäder*
- § 32 *Arealüberbauung*

4. Bauvorschriften

4.1 Baureife, Erschliessung

- § 33 *Benennung, Nummerierung, Benützung von Privateigentum*

4.2. Technische Bauvorschriften

- § 34 *Allgemeine Anforderungen*
- § 35 *Energiesparmassnahmen*

4.3 Wohnhygiene

- § 36 *Ausrichtung der Wohnungen*
- § 37 *Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume*
- § 38 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

4.4 Ausstattung

- § 39 *Velos, Kinderwagen*
- § 40 *Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern*

5. Schutzvorschriften

5.1 Ortsbild-und Denkmalschutz

- § 41 *Ortsbildschutz*
- § 42 *Aussenraumgestaltung*

5.2 Umweltschutz

- § 43 *Einwirkungen*
- § 44 *Lärmschutz*

6. Vollzug, Verfahren

- § 45 *Zuständigkeit*
- § 46 *Gebühren*
- § 47 *Vollzugsrichtlinien*

7. Schluss- und Uebergangsbestimmung

- § 49 *Aufhebung bisherigen Rechts*

- 8. Anhang**
- 8.1 Gewerbezone B**
- 8.2 Firsthöhe bei Kleinbauten**
- 8.3 Erhöhung der AZ bei Arealüberbauungen oder Gewerbebonus**
- 8.4 Liste der Naturobjekte**
- 8.5 Liste der Kulturobjekte**

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts befinden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 3

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe (m)	Firsthöhe (m)	Grenzabstand klein (m) gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
Landhaus- zone	W1 gelb	1	0.35			5	8	II	§ 4
Spezial- Zone Rebberg	SP W1 gelb bandiert	1	0.35		Spezial- vorschrif- ten	5	8	II	§ 4
Ein- + Zweifami- lienhaus- zone	W2 orange	2	0.40 Gewerbe- bonus + 30%			5	8	II	§ 4
Spezial- Zone A Kelleräck.	SP W2 A orange gestrich.	2	0.40	Spezial- vorschrif- ten		5	8	II	§ 4
Spezial- Zone B Kelleräck.	SP W2 B orange bandiert	2	0.40		Spezial- vorschrif- ten	5	8	II	§ 4
Mehrfami- lienhaus- zone	W3 rot	3 (2)	0.55 Gewerbe- bonus +20%			7 (5)	12 (8)	II	§ 4
Spezial- Zone Schachen- feld	SP W3 rot bandiert	Spezial- vorschrif- ten						II	§ 4
Dorfkern- zone	WK2 Orange kariert	2	0.50 Gewerbe- bonus +20%		12.50	5	6	III	§ 5
Wohn- + Gewerbe- Zone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.40		Spezial- vorschrif- ten	5	8	II	§ 6
Wohn- + Gewerbe- Zone 3	WG3 rot schraffiert	3	0.55			7	12	III	§ 6
Gewerbe- zone A	GA violett		Überbau- ungsziffer 80%			min. 5		III	§ 7
Gewerbe- zone B	GB lila		Überbau- ungsziffer 80%		variabel	min. 5		III	§ 7
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau							II	§ 8
Heim- stätten	H grau schraffiert							II	§ 9
Sportanl.- Schachen- feld	SP S Hellgrün							III	§ 10
Spezialz. Erlenmatt/ Heinrüti	SP E grün bandiert	-						III	§ 11
Grünzone	GR Grün							II	§ 12

§ 4

Wohnzonen generell 1 Die Landhauszone W1 sowie die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

W1 generell 2 Der Bau von Reiheneinfamilienhäusern oder Teppichsiedlungen benötigt einen Gestaltungsplan.

*Mehrfamilienhäuser sind nicht gestattet.
Stilles Gewerbe ist nur zugelassen, wenn damit keine wesentliche Intensivierung des Verkehrs erfolgt.*

- SP W1 Rebberg* *3Es sind nur Flachdachbauten oder Giebeldächer mit beschränkter Firsthöhe erlaubt:*
- Dachhöhe max. 1,80 m*
 - Kniestockhöhe max. 0,3 m*
- W2 generell* *4Der Bau von Reiheneinfamilienhäusern oder Teppichsiedlungen benötigt einen Gestaltungsplan.*
- Im speziell bezeichneten Gebiet entlang der Bellikonerstrasse kann ein zusätzlicher Ausnützungsbonus bis 30 % beansprucht werden, sofern die zusätzliche Fläche im Erdgeschoss/Untergeschoss gewerblich genutzt wird.*
- SP W2 Kelleräcker A* *5Es gelten folgende Höhenbeschränkungen:
Max. 2 Geschosse über Strassenniveau Kantonsstrasse K 411, bei topografisch schwierigen Verhältnissen max. 8 m über K 411.
Es sind Flachdächer vorgeschrieben.*
- SP W2 Kelleräcker B* *6Es sind nur Flachdachbauten oder Giebeldächer mit beschränkter Firsthöhe erlaubt:*
- Dachhöhe max. 1,80 m*
 - Kniestockhöhe max. 0,3 m*
- W3* *7Bei zweigeschossiger Bauweise gelten die Abstandsvorschriften der Zone W2.*
- Auf eine im ausgewachsenen Zustand den Gebäudehöhen entsprechende Begrünung muss geachtet werden. Für eine Gewerbenutzung ist ein Nachweis der Parkierung erforderlich.*
- Im speziell bezeichneten Gebiet entlang der Bremgarterstrasse (Tiefe 40 m ab Strassenparzellengrenze) kann ein zusätzlicher Ausnützungsbonus bis 20 % beansprucht werden, sofern die zusätzliche Fläche im Erdgeschoss/Untergeschoss gewerblich genutzt wird.*
- Allen schon bestehenden Gaststätten wird die Gewerbenutzung analog den Bestimmungen der Dorfkernzone WK2 zugestanden.*
- SP W3 Schachenfeld* *8Es gilt der durch die Gemeindeversammlung genehmigte Teilzonenplan mit Spezialvorschriften vom 24. September 1971.*

§ 5

- WK2 Dorfkernzone* *1Die Dorfkernzone dient der Förderung eines attraktiven Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.*

²Es kann ein zusätzlicher Ausnützungsbonus bis 20 % beansprucht werden, sofern die zusätzliche Fläche gewerblich genutzt wird.

³Untersagt sind Auto- und andere Spritzwerke sowie ähnlich störende Betriebe.

⁴Eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer maximalen Firsthöhe von 5 m, die ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, dürfen mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m erstellt werden; in diesem Falle sind weitere Kleinbauten nicht gestattet.

⁵Dachneigung: 40 - 45 Grad a.T. bei 2-geschossigen Bauten
30 – 40 Grad a.T. bei 1-geschossigen Bauten
Die Dächer sind mit Flach-, Pfannen- oder Biberschwanzziegeln zu decken.

⁶Für Dachgesimse, Dachuntersichten, Balkonbrüstungen und dergleichen ist naturholzfarbig imprägniertes Holz zu verwenden. Bei Balkonen sind die Betonstirnen mit geeigneten Holzbrüstungen zu verdecken.

⁷Aufbauten und Durchbrüche dürfen die geschlossene Wirkung der Dachflächen nicht zerstören. Dachaufbauten sind nur in Form von Lukarnen und Schleppgauben erlaubt. Liftaufbauten sind nicht gestattet; Dachflächenfenster (Schrägfenster) nur ausnahmsweise. Sonnenkollektoren auf den Dächern sind nicht zulässig.

⁸Die Ort- und Traufgesimsvorsprünge haben sich den bestehenden Altbauten dieser Zone anzupassen.

⁹Das fassadenbündige Anschlagen der Fenster ist, mit Ausnahme der Winterfenster, nicht gestattet. Je nach massstäblichen Bedingungen ist für die Fenster eine Sprosseneinteilung zu wählen. Fensterleibungen haben sichtbar zu bleiben. Bei Putzfassaden müssen die Fenster eine entsprechende Umrahmung (Gewände ca. 10 – 14 cm breit) aufweisen.

¹⁰Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet und müssen auf einem Sockel stehen. Grössere Schaufensterflächen müssen sich in ihrer Grössenordnung der Fassadestruktur unterordnen. Die tragenden Elemente der Hausfassade müssen in Erscheinung treten. Das Zurücknehmen der Schaufenster in Arkadennischen ist unter Beibehaltung von Fassadenpfeilern zulässig. Schaukästen dürfen nur fassadenbündig, oder bei Fassadenpfeilern nur auf der Innenseite, eingelassen werden

¹¹Der Gemeinderat kann Farbstudien unter Einbezug von Nachbarbauten verlangen. Die Wahl der Materialien und Farben, die für

die Farbgestaltung bestimmend sind, haben der baulichen Einheit und Eigenart dieser Zone zu entsprechen.

¹²Fassadenrenovationen benötigen eine Baubewilligung.

¹³Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

§ 6

Wohn- und Gewerbe-
zonen generell

¹Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

WG2

²Es sind nur Flachdachbauten oder Giebeldächer mit beschränkter Firsthöhe erlaubt:

- Dachhöhe max. 1,80 m
- Kniestockhöhe max. 0,3 m

WG3

³Bei Geschäften und Gewerbebetrieben, bei denen die nutzbare Geschossfläche zu mehr als 40 % gewerblichen Zwecken dient, kann die Ausnützungsziffer auf 0.6 bzw. 0.85 erhöht werden, wenn die Bauvorhaben den zusätzlichen Anforderungen von Arealüberbauungen entsprechen.

§ 7

Gewerbezone
Generell

¹Die Gewerbezone sind für mässig störende Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Verkaufsläden, die quartierfremden Verkehr verursachen, sind erlaubt.

Die Grundstückfläche darf bis max. 80 % mit Bauten, Lager- und Verkehrsflächen belegt werden.

Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Es ist ein Umgebungsplan zu erstellen.

GB
vgl. Anhang

²Die maximalen Gebäudehöhen sind wie folgt limitiert:

- Im nordwestl. Bereich auf einer Länge von 55 m, max. 573,40 m.ü.M.
- Im südöstl. Bereich max. 571,40 m.ü.M.

Für technisch unerlässliche Dachaufbauten kann eine Mehrhöhe von max. 2,60 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche der Aufbauten nicht mehr als 20 % der Dachfläche belegt.

Es sind mindestens 160 Parkplätze zu erstellen, die den Betrieben (Mitarbeiter, Besucher) und ausserhalb der Arbeitszeiten der Öffentlichkeit dienen (angrenzendes Sport-, Freizeit- und Begeg-

nungszentrum). Die Lage und Aufteilung der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren durch den Gemeinderat festgelegt.

§ 8

OeB Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

§ 9

H Heimstätten

1 Diese Zone ist bestimmt für: Gemeinnützige Bauten und Anlagen wie Heilpädagogische Schulen, Heimwerkstätten und dazugehörige Unterkünfte und Anlagen.

2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

§ 10

SP S Sportanlagen Schachenfeld (Burkertsmatt)

1 Diese Zone ist für ein Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum bestimmt.

2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

3 Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben.

§ 11

SP E Spezialzonen Erlenmatt/Heinrüti

1 Diese Zonen sind für Tennisanlagen bestimmt.

2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

§ 12

GR Grünzone

1 Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und als ökologischer Korridor.

2.2 Landwirtschaftszonen

§ 13

LW Landwirtschaftszone

1 Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen.

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2.3 Schutzzonen

§ 15

Naturschutzzonen
Kulturland

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Folgende Naturschutzzone wird ausgeschieden:

- Schutzzone Gyrenweiher

Es gilt die Verordnung zum Schutze des Gyrenweihers.

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16

Landschaftsschutz-
Zone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³*Kleine Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.*

2.5. Schutzobjekte

§ 17

Naturobjekte

¹*Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.*

²*Folgende Naturobjekte sind geschützt:*

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemaßnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand	hellgrüne Signatur Mit Nummer	- Windschutz - vielfältiger Uebergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 3 m) Vorlagern
Aussichtspunkt	nicht dargestellt (siehe Inventarplan)	- Aussicht auf Dorfkern freihalten	- keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Bepflanzungen

§ 18

Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

2.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 19

Übriges
Gemeindegebiet

¹Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

²Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3. Definitionen

§ 20

Gewerbe in
Mischzonen

¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

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

§ 21

Abstand gegenüber
dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 22

Gewässerabstand
Pflanzerbach

¹Entlang des Pflanzerbachs im unteren Teil ab Lehnisweidstrasse beträgt der Gewässerabstand mindestens 20 m.

§ 23

Abstand gegenüber
Strassen

¹Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze aus gemessen, eine Tiefe von 5 m aufweisen.

²Bei Gemeinde- und Privatstrassen in den Zonen W1 und W2 mit den dazugehörigen Spezialzonen, kann der Gemeinderat eine Reduktion des Strassenabstandes für Kleinbauten (z.B. Veloraum) auf 3 m bewilligen, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

³Stützmauern werden wie Einfriedigungen behandelt.

§ 24

Böschungen, Einfriedigungen und Stützmauern

¹Das Neigungsverhältnis darf im Maximum 2:3 betragen. Stützmauern sind ab einer Höhe von 1.80 m zu staffeln.

§ 25

Grosser Grenzabstand

¹Der grosse Grenzabstand wird in der Regel wie folgt gemessen:

- In süd bis süd-westlicher Richtung
- in Hanglagen talseitig

§ 26

Kleinbauten
(vgl. Anhang)

¹Die Firsthöhe beträgt in der Ebene max. 4 m, gemessen ab gewachsenem Terrain.

²Im geneigten Gelände sind folgende Zuschläge zur Firsthöhe erlaubt:

- bis 10 % 0.80 m
- über 10 % 1.20 m

§ 27

Untergeschoss

¹Die Abgrabungen am Hang sind talseitig auf der ganzen Fassadenlänge erlaubt.

§ 28

Dachgeschoss

¹Ein Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn bei Giebeldächern die Höhe, gemessen von Dachgeschossboden bis Oberkant First, mehr als 4 m beträgt.

§ 29

Kniestockhöhe

¹Unter Vorbehalt abweichender Zonenvorschriften beträgt die maximale Kniestockhöhe 80 cm.

§ 30

Wintergärten

¹Bei Wintergärten und ähnlichen, nur temporär bewohnbaren, unisolierten und verglasten Gebäudeteilen, die nicht beheizt werden und ausserhalb der isolierten Fassade liegen, kann der

Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von bis zu 15 % der zulässigen Bruttogeschossfläche bewilligen. Bei grösseren Wintergärten wird die Flächendifferenz zur Ausnützung gezählt.

²Der kleine Grenzabstand ist allseitig einzuhalten.

§ 31

Hallenbäder

¹Hallenbäder im Untergeschoss sind ausnützungsfrei.

²Der kleine Grenzabstand ist allseitig einzuhalten. Vorbehalten bleiben Tiefbauten.

§ 32

Arealüberbauungen
(vgl. Anhang)

¹Im Interesse einer guten Ausnützung des Baulandes können für Arealüberbauungsvorhaben, welche mehr als 4000 m² Arealfläche umfassen, erhöhte Ausnützungsziffern und eine um eine Einheit erhöhte Geschosszahl bewilligt werden.

4. Bauvorschriften

4.1 Baureife, Erschliessung

§ 33

Benennung,
Nummerierung

¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

Benützung von Pri-
vateigentum

²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

4.2 Technische Bauvorschriften

§ 34

Allgemeine
Anforderungen

¹Es gelten die anerkannten Regeln der Baukunst.

²Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 35

Energiesparmassnahmen

¹Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht Mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

4.3 Wohnhygiene

§ 36

Ausrichtung der Wohnungen

¹Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 37

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nächstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe

- Vollgeschoss *mind. 2.30 m*
- Dachgeschoss *mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche*

Fensterfläche

1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Vorschriften für Mehrfamilienhäuser

Raumgrösse

- Wohn- und Schlafräume *mind. 10 m²*

Abstellraum

- Pro Wohnung *mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)*

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung *separat, abschliessbar mind. 4 m²*
- für jedes weitere Zimmer *1 m² zusätzlich*

²Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

4.4 Ausstattung

§ 39

Velos, Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 40

Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern

¹Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

²Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 8 Wohnungen ist zusätzlich ein gedeckter Sitzplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum zu erstellen.

5. Schutzvorschriften

5.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 41

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung)*
- b) Grösse der Baukuben*
- c) Wirkung im Strassenraum*
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse*
- e) Dachform, Dachneigung*
- f) Fassadengliederung*
- g) Materialwahl, Farbe*
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen*

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen*
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten*

- c) *in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute verlangen*
- d) *Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist*
- e) *die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.*

§ 42

Aussenraumgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

5.2 Umweltschutz

§ 43

Einwirkungen

¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

²Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 44

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur

(Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

6. Vollzug und Verfahren

§ 45

Zuständigkeit

1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

2 Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

§ 46

Gebühren

Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 47

Vollzugsrichtlinien

1 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

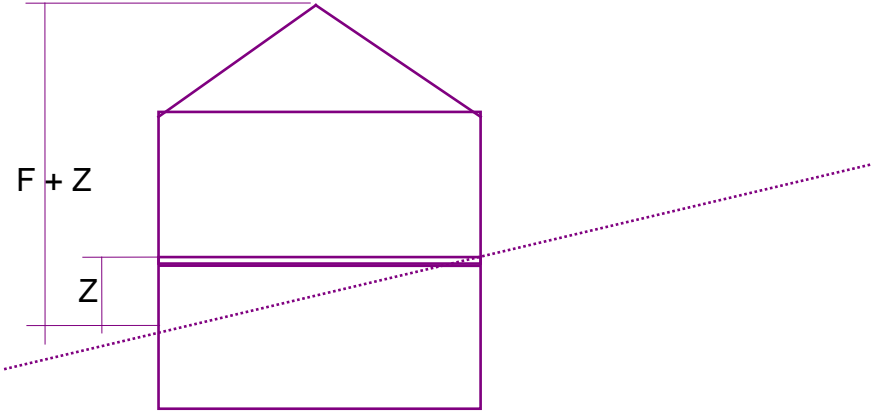
7. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 48

Aufhebung bisherigen Rechts

*Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 5. März 1991*

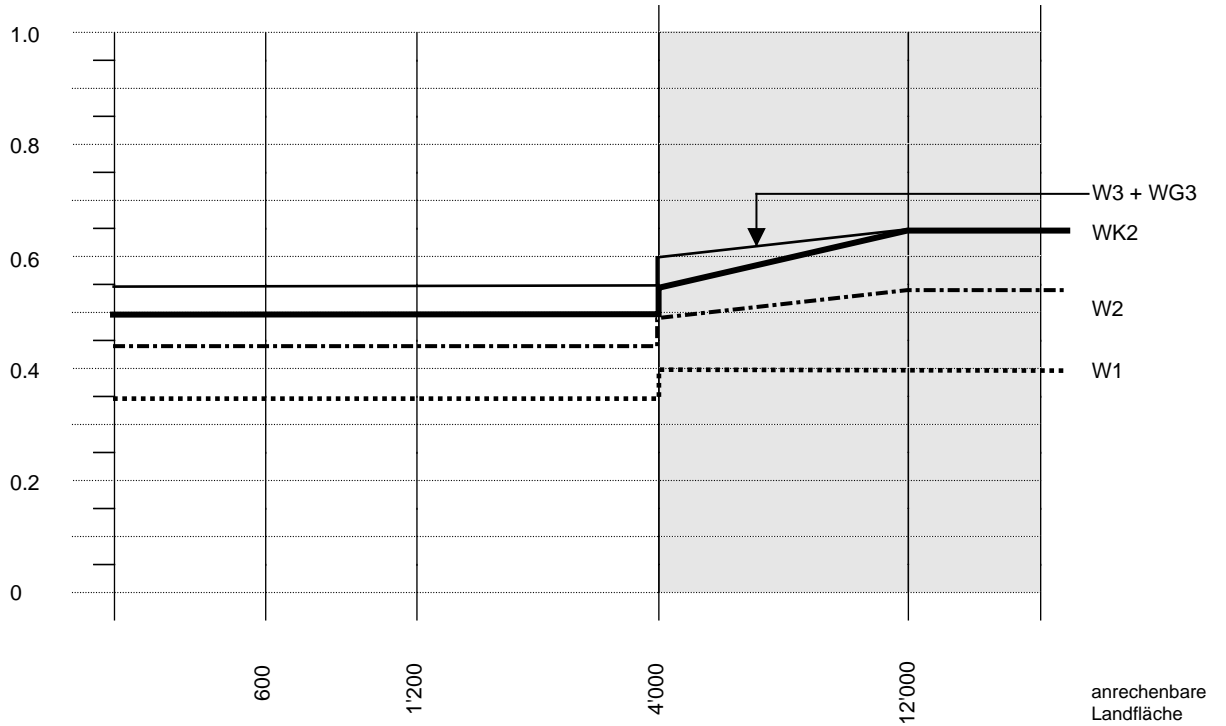
8.2 Firsthöhe bei Kleinbauten



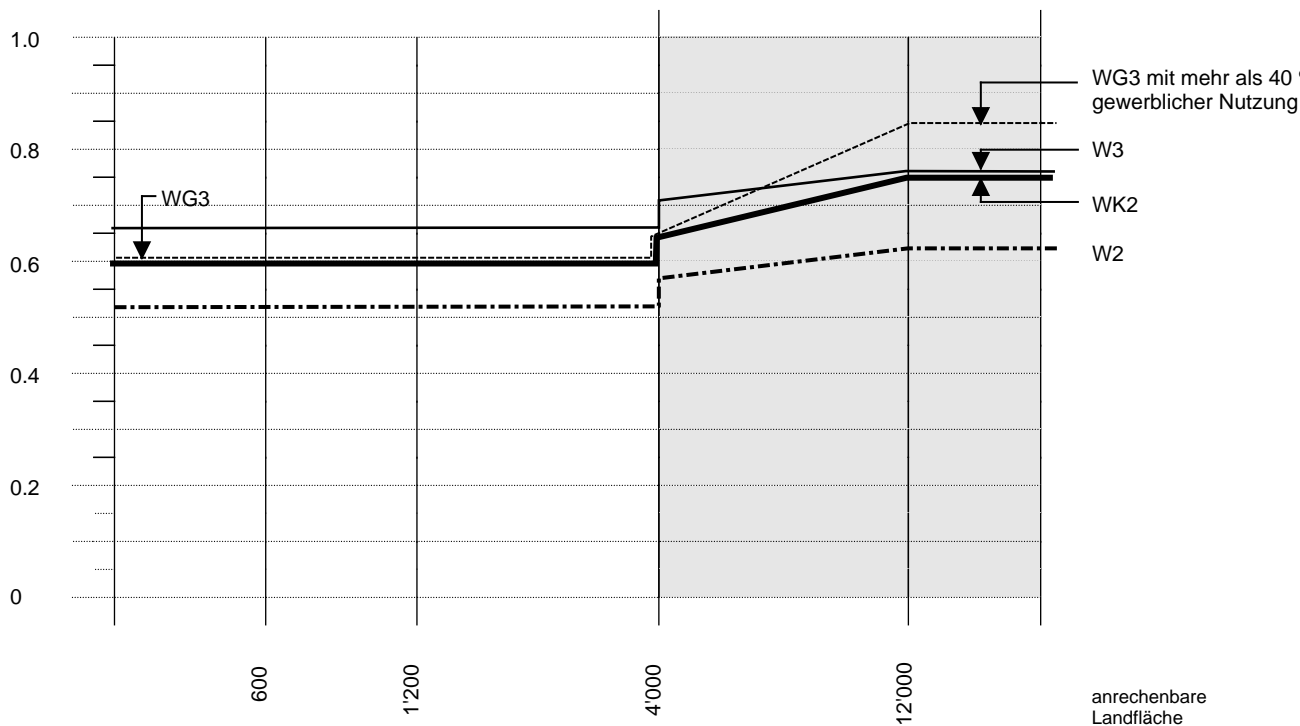
F Firsthöhe
Z Zuschlag

8.3 Erhöhung der Ausnutzungsziffer bei Arealüberbauungen oder Gewerbebonus

Arealüberbauung (die Angaben gelten auch für die Spezialzonen)



Arealüberbauung inkl. Gewerbebonus (Zuschlag in % zur Grundaussnutzung)



8.4 Liste der Naturobjekte

(Objektnummern gemäss Landschaftsinventar)

122	Gebüschgruppe, „Naturinsel“ inmitten intensiver Landwirtschaft im Büel
123	Bachuferbestockung mit Weg (Wiederherstellung)
125	Waldrandbach mit Ufergehölz (Wiederherstellung)
135	Feldgehölz (Niederhecke) in der Gyren
201 - 205	Aussichtspunkte gemäss regionalem Richtplan

Hecken, Feldgehölze, Waldränder und Bachufer sind nicht mit der Objekt Nummer, sondern mit der entsprechenden Signatur dargestellt.

8.5 Liste der Kulturobjekte

301	Kapelle Hasenberg
302	Alter Schulhausplatz mit Kreuz
303	Wegkreuz in der Gyren
304	Wegkreuz an der Bremgarterstrasse
305	Kreuz auf dem Kirchenvorplatz
306	Brunnen Dorfstrasse/Gyrenstrasse
307	Brunnen Dorfweg/Dorfstrasse
308	Waldbrunnen beim Kreuzweidbach
309	Brunnen Dorfstrasse/Landwirtschaftsbetrieb Schlossguet
310	Erratiker auf dem Schulhausplatz
311	Sodbrunnen Bremgarterstrasse 50

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 1997 beschlossen worden.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Erwin Günter

Felix Irniger

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom 2. Dezember 1997

IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES

Der Staatsschreiber:

Marc Pfirter

Verordnung zum Schutze des Gyrenweiherers

Der Gyrenweiher und seine Bedeutung

Der in Privatbesitz befindliche Gyrenweiher, ein Kleinsee von rund 1,2 ha Grösse, bildet die einzige nennenswerte offene Wasserfläche der Gemeinde Widen. Als Fisch- und Amphibienweiher ist er von lokaler Bedeutung; sein ökologisches Gleichgewicht wurde durch die zunehmende Ueberbauung und die landwirtschaftliche Nutzung in unmittelbarer Umgebung bedroht.

Landschaftliche Bedeutung

Der Weiher liegt nordöstlich eines Moränenwalles aus der Würmeiszeit (Stettener Stadium), dem heutigen Baugebiet Rebberg, in einer von Südosten nach Nordwesten verlaufenden, flachen Geländekammer. Der See wird im Nordwesten durch einen Damm begrenzt und im Südosten weist er einen Verlandungsbereich auf. Von der Lage her bildet der Weiher mit seiner unverbauten Umgebung ein Landschaftselement, das für die Gemeinde Widen einzigartig ist und daher in dieser Form erhalten werden soll.

Botanische Bedeutung

Von der botanischen Zusammensetzung her kommt der Gyrenweiher kommunale Bedeutung zu. Die Ufervegetation wird zur Zeit noch stark durch die landwirtschaftliche Nutzung gefährdet. Anzeichen dafür sind einzelne Stellen mit Ruderalfluren (vom Düngen oder liegengelassener Mahd stammend). Dort, wo sich das Vieh den Weg zum Wasser gebahnt hat, ist die Ufervegetation praktisch verschwunden. Um wieder eine standortgerechte Pflanzengesellschaft herzustellen, sollen vor allem die landwirtschaftlichen Einflüsse eingedämmt und geeignete Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen eingeleitet werden.

Zoologische Bedeutung

Das kantonale Amphibieninventar weist die beiden Arten „Wasserfrosch“ und „Bergmolch“ nach. Da der Amphibienbestand sehr stark von der Fischpopulation abhängt, wäre eine Zunahme des Fischbestandes für die Amphibien verheerend. Um das Weiterbestehen der beiden Amphibienarten zu ermöglichen, ist deshalb der Fischbestand unter Kontrolle zu halten, eine gezielte Aussetzung von stark gefährdeten einheimischen Amphibienarten zur Erreichung einer vielfältigen Tiergesellschaft wäre denkbar.

Schulische Bedeutung

Grundsätzlich würde sich der Weiher auch für den Anschauungsunterricht für Schüler eignen.

Die nachstehende Verordnung zum Schutze des Gyrenweihers soll sowohl eine Verschlechterung des Zustandes des Weihers verhindern und aber auch die Bedeutung des lokalen Schutzgebietes langfristig erhalten.

Die Gemeinde Widen erlässt, gestützt auf Art. 17 des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 22. Juni 1979, auf § 11 der Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzenwelt vom 20. März 1970, die §§ 4 und 8 des Dekretes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985 sowie dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 die nachstehende

Verordnung zum Schutze des Gyrenweihers

§ 1

*Unterschutzstellung,
Geltungsbereich*

1 Der in der Gemeinde Widen gelegene Gyrenweiher wird samt dem ihn umgebenden Landstreifen gemäss Katasterplan 1:1000 unter Schutz gestellt.

2 Der Katasterplan 1:1000 mit den drei eingetragenen Schutzzonen A, B, C wird als Bestandteil dieser Ordnung erklärt. Allfällige Planverkleinerungen dienen nur der Orientierung.

§ 2

Zweck

Das Schutzgebiet dient der Erhaltung des Landschaftsbildes, dem Schutz und der Förderung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt.

§ 3

Schutzbestimmungen

1 Für alle Zonen:

- a) *Alle Massnahmen und Einrichtungen, die das Landschaftsbild oder die schutzwürdige Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen, sind untersagt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist gestattet, sofern die übergeordneten Bestimmungen eingehalten werden (Verordnung des Bundesrates über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 = Stoffverordnung), ebenso sind die Unterhaltsarbeiten gemäss den nachstehenden Bedingungen gewährleistet.*
- b) *Insbesondere sind verboten:*
 - das Errichten von Bauten aller Art
 - das Errichten von Mauern, von Einfriedungen ausser Wiedezäune, von Freileitungen, Reklamevorrichtungen

- Abgrabungen, Terrainauffüllungen, Ablagerungen aller Art
- das Abbrennen von Streue und Sträuchern und das Anfachen von Feuern ausserhalb der dafür vorgesehenen Plätze -
- das Pflücken und Ausgraben von Pflanzen

2 Für die Kernzone A:

- a) Massnahmen, die den Weiher in biologischer Hinsicht gefährden, wie Düngung, Abwasserzuleitung, Veränderung des Wasserhaushaltes etc. sind verboten.
- b) Das Betreten des Schutzgebietes, das freie Laufenlassen von Hunden und anderen Haustieren sowie das Tränken von Vieh und der Weidgang sind in der Kernzone verboten.
- c) Sämtliche Gehölze dürfen nicht gerodet werden; sie sind periodisch (alle 5 bis 8 Jahre) abschnittsweise zu pflegen. Für allfällige Ersatzpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden.
- d) Im, respektive auf dem Gyrenweiher sind verboten
 - das Baden
 - das Aussetzen und Entnehmen von Fischen und Amphibien ohne Bewilligung
 - das Befahren mit jeder Art Booten und Flossen
 - wassersportliche Veranstaltungen jeder Art.
- e) Das Schlittschuhlaufen auf dem Gyrenweiher ist gestattet, sofern die Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers (Haftung) vorliegt.
- f) Die Eigentümer sind berechtigt, im Rahmen diese Bestimmungen die notwendigen Pflege- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen, wobei am Südufer die Entwicklung einer Riedwiese anzustreben ist.

3 Für die Zone B:

- a) Massnahmen, die den Weiher in biologischer Hinsicht gefährden, sind verboten.
- b) Eine stark eingeschränkte Düngung ist erlaubt; die Verwendung von Gülle ist bei jährlich maximal zwei Einzelgaben und bis maximal 25 m³ pro ha erlaubt.
- c) Der Weidgang ist erlaubt, sofern ein Weidezaun zur Kernzone A errichtet und unterhalten wird.

4 Für die Zone C:

- a) Massnahmen, die den Weiher oder die umgebenden Uferstreifen der Kernzone beeinträchtigen könnten, sind verboten.

- b) *Eine leicht eingeschränkte Düngung ist erlaubt; die Verwendung von Gülle ist bei jährlich maximal drei Einzelgaben von bis maximal 40 m³ pro ha erlaubt.*
- c) *Der Weidgang ist erlaubt, sofern ein Weidezaun zur Kernzone A errichtet und unterhalten wird.*

§ 4

Pflege und Unterhalt Bei fehlender oder mangelnder Pflege kann der Gemeinderat von sich aus die erforderlichen Pflegemassnahmen einleiten. Er kann ferner besondere Gestaltungsmassnahmen zur Verbesserung des Schutzes anordnen.

§ 5

Aufsicht Aufsichtsorgan ist der Gemeinderat.

§ 6

Zuwiderhandlungen Zuwiderhandlungen gegen diese Vorschriften oder Anordnungen des Gemeinderates werden geahndet.

Zuständigkeit und Verfahren richten sich nach § 218 – 221 BauG sowie nach § 112 des Gemeindegesetzes.

§ 7

Inkrafttreten Diese Verordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

Diese Verordnung zum Schutze des Gyrenweihers ist von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 1988 beschlossen worden.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Erwin Günter

Felix Irniger

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom 5. März 1991

IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES

Der Staatsschreiber-Stv.:

Urs Meier

Anhang

Landwirtschaftliche Nutzung / Tabelle

Zone	Düngung	Weidgang
Zone A	keine	keinen
Zone B	stark eingeschränkt: maximal 2 Einzelgaben pro Jahr von maximal 25 m ³ pro ha	erlaubt mit Weidzaun gegenüber Zone A
Zone C	leicht eingeschränkt: maximal 3 Einzelgaben pro Jahr von maximal 40 m ³ pro ha	wie Zone B

Im übrigen gelten die Schutzbestimmungen gemäss § 3 der Schutzverordnung.

Bezüglich Pflege und Unterhalt sei auf § 4 hingewiesen.

