

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung / Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Frau Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich	5
1.1 Geltungsbereich	5
§ 1 Geltungsbereich.....	5
1.2 Übergeordnetes Recht	5
§ 2 Übergeordnetes Recht.....	5
2. Raumplanung.....	6
2.1 Planungsgrundsätze.....	6
§ 3 Planungsgrundsätze	6
2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung	6
§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung.....	6
2.3 Sondernutzungsplanung	7
§ 5 Sondernutzungsplanung	7
2.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr	8
§ 6 Strassenraumgestaltung „Bellikonerstrasse“.....	8
2.5 Weitere Planungsinstrumente	9
§ 7 Weitere Planungsinstrumente	9
3. Zonenvorschriften.....	10
3.1 Bauzonen	10
§ 8 Bauzonen.....	10
§ 9 Dorfkernzone D.....	11
§ 10 Zentrumszone Z.....	12
§ 11 Wohnzone W1	12
§ 12 Wohnzone W2	13
§ 13 Wohnzone W3	13
§ 14 Wohnzone Schachenfeld	13
§ 15 Wohn- und Gewerbezone WG2.....	14
§ 16 Gewerbezone.....	14
§ 17 Gewerbezone mit Spezialregelung (vgl. Anhang).....	14
§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	15
§ 19 Spezialzone Sportanlage Schachenfeld (Burkertsmatt).....	15
§ 20 Spezialzone Erlenmatt	15
§ 21 Grünzone	15
§ 22 Verkaufsnutzung	16
3.2 Landwirtschaftszonen.....	17
§ 23 Landwirtschaftszone	17

§ 24	Bauten in der Landwirtschaftszone	17
3.3	Schutzzonen.....	18
§ 25	Naturschutzzonen im Kulturland	18
§ 26	Uferschutzzone	18
3.4	Überlagerte Schutzzonen	20
§ 28	Landschaftsschutzzone	20
3.5	Schutzobjekte.....	21
§ 29	Naturobjekte.....	21
§ 30	Gebäude mit Substanzschutz	22
§ 31	Kulturobjekte	22
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	23
§ 32	Weilerzone Hasenberg	23
4.	Definitionen	25
4.1	Nutzungsdichte.....	25
§ 34	Nutzungsbonus	25
4.2	Gewerbe.....	25
§ 35	Gewerbe	25
4.3	Abstände	26
§ 37	Abstand gegenüber dem Kulturland.....	26
§ 38	Abstand gegenüber Strassen.....	26
§ 39	Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern, Schwimmbäder und Abstände gegenüber Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	26
4.4	Geschossigkeit	27
§ 40	Unter- und Dachgeschoss.....	27
§ 41	Koten	27
4.5	Arealüberbauungen	27
§ 42	Arealüberbauungen	27
5.	Bauvorschriften	28
5.1	Baureife und Erschliessung.....	28
§ 43	Benützung von Privateigentum	28
5.2	Technische Bauvorschriften	28
§ 44	Allgemeine Anforderungen.....	28
Wohnhygiene.....		29
§ 46	Energiesparmassnahmen	29
§ 47	Ausrichtung der Wohnungen.....	29
§ 48	Raumasse, Fenstergrössen, Nebenräume	29
§ 49	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	30

5.3	Ausstattung	31
§ 50	Velos und Kinderwagen	31
§ 51	Spielplätze	31
§ 52	Sicherheit im öffentlichen Raum	31
6.	Schutzvorschriften	32
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	32
§ 53	Allgemeine Anforderungen.....	32
§ 54	Aussenraumgestaltung	33
6.2	Umweltschutz	34
§ 55	Einwirkungen	34
§ 56	Lärmschutz	34
§ 57	Hochwassergefährdete Gebiete.....	34
7.	Vollzug und Vorschriften	36
7.1	Zuständigkeit	36
§ 58	Zuständigkeit.....	36
7.2	Gebühren	36
§ 59	Gebühren	36
7.3	Vollzugsrichtlinien.....	36
§ 60	Vollzugsrichtlinien	36
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	37
8.1	Aufhebung bisherigen Rechts	37
§ 61	Aufhebung bisherigen Rechts	37
9.	Anhang	38

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

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

Geltungsbereich

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2 Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie die hierzu ergangenen Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

***Übergeordnetes
Recht***

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

Planungsgrund- sätze

§ 3 Planungsgrundsätze

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung sollen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden für

- eine kontrollierte und qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung unter Ausnutzung der Verdichtungsmöglichkeiten und unter Berücksichtigung der Naherholungsbedürfnisse,
- eine lebendige und attraktive Wohngemeinde mit eigenständigem Charakter und gepflegtem Erscheinungsbild,
- die Erhöhung der Verkehrsqualität und –sicherheit, die Erhaltung und den Ausbau der bestehenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, die Förderung des Rad- und Fussverkehrs sowie die Sicherstellung einer guten Parkierung, welche sich gut in das Ortsbild integriert.
- die Erhaltung der umgebenden Naherholungsräume sowie deren Anbindung an das Wider Siedlungsgebiet, die Ausrichtung der Standortförderung auf Gewerbe-, Dienstleistungs- und Technologieunternehmen sowie die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Verdichtung und Siedlungserneue- rung

§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat hat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung sanierungsbedürftiger Gebiete bzw. Gebiete, welche ein grosses Verdichtungspotential besitzen, zu erstellen.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 5 Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

**Sondernutzungs-
planung**

² Für die im Zonenplan festgelegten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen und Festlegungen:

- besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild
- hohe Qualität in Architektur, Aussenraum und Erschliessung
- gute Anbindung des Fuss- und Velowegnetzes in Richtung Ortszentrum und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

³ Für die einzelnen Gebiete gelten im speziellen folgende Zielsetzungen und Festlegungen:

Heinrüti:

- es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Schrägdächer mit einer max. Neigung von 10° zulässig

Rebberg:

- optimale Gestaltung des Siedlungsrandes: Entlang der nordwestlichen Zonengrenze ist ein Streifen von mind. 5m Breite von Bauten freizuhalten und als Grünbereich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu gestalten
- zulässig sind Terrassenbauten
- gegenüber den Regelvorschriften sind zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig
- die Oberkante des obersten Geschosses darf die Oberkante der Wolfeggstrasse um maximal 4.50 m überragen
- die Nutzungsziffer beträgt minimal 0.45 sowie maximal 0.5

Kelleräcker:

- quartierfreundliches und verkehrsberuhigendes Erschliessungsnetz
- es gilt eine Mindestausnutzungsziffer von 0.55.

2.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse

§ 6 Strassenraumgestaltung „Bellikonerstrasse“

¹ Die Zone Strassenraumgestaltung ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sind Nutzungsänderungen und –anpassungen von Liegenschaften und deren Umgebung geplant, müssen diese Massnahmen die übergeordneten kommunalen und überkommunalen verkehrlichen Zielsetzungen und Bedürfnisse bei der Strassenraumgestaltung berücksichtigen.

² Der Gemeinderat kann zur Umsetzung der Zone Strassenraumgestaltung einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan erlassen. Sind keine Nutzungsänderungen und –anpassungen ausgehend von den betroffenen Liegenschaften vorgesehen, können die notwendigen Anpassungen am Strassenraum im Rahmen von Sondernutzungsplanungen unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern erfolgen.

³ Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet gelten nachfolgende Zielsetzungen und Festlegungen:

- behinderungsfreie Zu- und Wegfahrt für den Bus im Umfeld des Bahnhalte- und Verknüpfungspunkt Berikon-Widen
- sicherstellen der Funktionsfähigkeit des Strassennetzes
- städtebauliche Aufwertung des Aussenraumes im Zentrum mittels Strassenraumgestaltung
- Gewährleistung der verkehrlichen Erschliessung und sichere Zugänglichkeit der angrenzenden Nutzungen

2.5 Weitere Planungsinstrumente

§ 7 Weitere Planungsinstrumente

¹ Zu den weiteren Planungsinstrumenten gehören Inventare, Entwicklungsrichtpläne und Konzepte.

Weitere Planungsinstrumente

² Inventare dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und sind für die Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben beizuziehen.

³ Entwicklungsrichtpläne und Konzepte zeigen die gewünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Festlegungen zu den einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Landschaft, Energie usw. oder für bestimmte Gebiete. Entwicklungsrichtpläne und Konzepte sind behördenverbindlich, für das Grundeigentum kommt ihnen keine unmittelbar verbindliche Wirkung zu.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8 Bauzonen

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone / Abkürzung		Vollgeschosse	Nutzungsziffer	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	§§
Dorfkernzone	D	2	0.55 Gewerbebonus +20%	5	III	§ 9
Zentrumszone	Z	3	0.60 Gewerbebonus +20%	5	III	§ 10
Wohnzone W1	W1	1	0.38	5	II	§ 11
Wohnzone W2	W2	2	0.40	5	II	§ 12
Wohnzone W3	W3	3	0.55	7	II	§ 13
Wohnzone Schachenfeld	WS	x	x	x	II	§ 14
Wohn- und Gewerbezone WG2	WG2	2	0.45 Gewerbebonus +20%	5	III	§ 15
Gewerbezone	G	x	x Grünflächenziffer 20%	5	III	§ 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	x	x	x	II	§ 18
Spezialzone Sportanlage Schachenfeld (Burkertsmatt)	SZ	x	x	x	III	§ 19
Spezialzone Erlenmatt	SP E	x	x	x	III	§ 20
Grünzone	GR	-	-	x	II	§ 21

² Die mit " x " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und Z dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.00 m aufweisen.

§ 9 Dorfkernzone D

¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung und dem Schutz des historischen wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzung und mässig störendes Gewerbe.

Dorfkernzone D

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

³ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁴ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind, wobei auf eine gute Einordnung ins Ortsbild zu achten ist.

⁵ Innerhalb der Dorfkernzone ist für alle Solareinrichtungen ein Baugesuch einzureichen. Bei der Beurteilung des Baugesuchs stützt sich der Gemeinderat auf das aktuell gültige kantonale Merkblatt „Solaranlagen im Baugebiet“.

⁶ Fensterersatz, Aussenanstriche und Fassadenänderungen bedürfen in der Dorfkernzone einer Bewilligung.

⁷ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und kann, insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens, die kantonalen Fachstellen beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

⁸ Eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer maximalen Firsthöhe von 5m, die ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, dürfen mit einem allseitigen Grenzabstand von 4m erstellt werden; in diesem Falle sind weitere Kleinbauten nicht gestattet.

⁹ Für Bauten gilt eine maximale giebelseitige Fassadenhöhe von 12.50m. Die Dachneigungen sind wie folgt definiert:

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.

§ 10 Zentrumszone Z

Zentrumszone Z

¹ Die Zentrumszone ist für eine dichte Überbauung mit Wohnen und der Ansiedlung von Ladengeschäften, Verkaufsnutzungen, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben bestimmt. Für die Öffentlichkeit soll ein attraktives Zentrum geschaffen werden. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig.

² Es sind mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig.

³ Es kann ein zusätzlicher Ausnützungsbonus bis 20% beansprucht werden, sofern die zusätzliche Fläche gewerblich genutzt wird.

⁴ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und kann, insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

§ 11 Wohnzone W1

Wohnzone W1

¹ Die Wohnzone dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen. Zulässig sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

² Der Bau von Terrassenhäusern ab drei Einheiten, Reiheneinfamilienhäusern sowie Gesamtüberbauungen ab vier und mehr eigenständigen Bauten benötigen einen Gestaltungsplan. Mehrfamilienhäuser, mit Ausnahme von Terrassenhäusern, sind auch mittels Gestaltungsplan nicht gestattet.

³ In dem speziell bezeichneten Gebiet (Spezialregelung) kann der Gemeinderat aufgrund eines entsprechenden Gesuchs Autoabstellflächen bewilligen. Hochbauten sind nicht zugelassen. Die Versiegelung der Flächen ist untersagt. Sie sind zudem für die Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.

§ 12 Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen. Zulässig sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser.

Wohnzone W2

² Der Bau von Terrassenhäusern ab vier Einheiten, Reiheneinfamilienhäusern sowie Gesamtüberbauungen ab vier und mehr eigenständigen Bauten benötigen einen Gestaltungsplan.

§ 13 Wohnzone W3

¹ Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig.

Wohnzone W3

§ 14 Wohnzone Schachenfeld

¹ Die Wohnzone Schachenfeld dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

**Wohnzone
Schachenfeld**

² Für die Wohnzone Schachenfeld gelten folgende Definitionen:

- a) Zulässig sind Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten. Bestehenden Gebäude können umgebaut und im Rahmen der Nutzungsbestimmungen umgenutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Bauvolumen nicht wesentlich verändert und gute städtebauliche, gestalterische, wohnhygienische und verkehrstechnische Lösungen erzielt werden sowie keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- b) Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baugesuche, unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, im Einzelfall die Bau- masse fest. Er orientiert sich bei Um-, Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten am Charakter der bestehenden Bebauung, verbunden mit der besonderen Pflicht zur Einpassung.

³ Der Gemeinderat kann für die eingereichten Baugesuche ein Gutachten einer unabhängigen Fachperson einholen und gestützt auf dieses das Baugesuch ablehnen oder zur Überarbeitung zurückweisen. Die Kosten gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

Wohn- und Gewerbezone WG2**§ 15** Wohn- und Gewerbezone WG2

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

Gewerbezone**§ 16** Gewerbezone

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

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Es gilt eine Grünflächenziffer von 20%.

⁴ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Es ist ein Umgebungsplan zu erstellen.

Gewerbezone mit Spezialregelung**§ 17** Gewerbezone mit Spezialregelung (vgl. Anhang)

¹ Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone.

² Die zulässige Nettoladenfläche für Verkaufsnutzungen beträgt maximal 2'500 m². Die maximalen traufseitigen Fassadenhöhen bzw. die Fassadenhöhe für Seitenfassaden bei Bauten mit Flachdach sind wie folgt limitiert:

- Im nordwestlichen Bereich auf einer Länge von 55m, max. 573.40 m.ü.M.
- Im südöstlichen Bereich max. 571.40 m.ü.M.

³ Für technisch unerlässliche Dachaufbauten kann eine Mehrhöhe von max. 2.60m zugelassen werden, sofern die Grundfläche der Aufbauten nicht mehr als 20% der Dachfläche belegt.

⁴ Es sind Parkplätze zu erstellen, die den Betrieben (Mitarbeiter, Besucher) und ausserhalb der Arbeitszeiten der Öffentlichkeit dienen (angrenzendes Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum). Die Lage und Aufteilung der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren durch den Gemeinderat festgelegt.

§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

² In den speziell bezeichneten Gebieten (Heimstätten) sind zusätzlich gemeinnützige Bauten und Anlagen wie Heilpädagogische Schulen, Heimwerkstätten und dazugehörige Unterkünfte und Anlagen zulässig.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

§ 19 Spezialzone Sportanlage Schachenfeld (Burkertsmatt)

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

Spezialzone Sportanlage Schachenfeld (Burkertsmatt)

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.

§ 20 Spezialzone Erlenmatt

¹ Diese Zone ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt.

Spezialzone Erlenmatt

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

§ 21 Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und als ökologischer Korridor. Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten.

Grünzone

² In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen, sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen. Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen für die angrenzenden Bauzonen ist unter Einhaltung der Vorschriften zum Gewässerabstand gemäss § 127 BauG erlaubt.

§ 22 Verkaufsnutzung**Verkaufsnutzung**

Sind gemäss Zonenbestimmungen Verkaufsnutzungen zulässig beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft maximal 500m². Abweichende Vorschriften in den Zonenbestimmungen gehen dieser Bestimmung vor.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 23 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

Landwirtschaftszone

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

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

§ 24 Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung in die Landschaft einzufügen.

Bauten in der Landwirtschaftszone

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse 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 5m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

Naturschutzzo- nen im Kulturland

§ 25 Naturschutzzonen im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Die Schutzzone Gyrenweiher dient insbesondere dem Erhalt des Landschaftsbildes, dem Schutz und der Förderung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt.

² Die konkreten Schutzbestimmungen sind im „Reglement Gyrenweiher“ geregelt, namentlich die in den verschiedenen Schutzzonen zulässigen oder untersagten Massnahmen und Aktivitäten, wie auch die Regelung des Unterhalts.

³ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Gyrenweiher	blau	Es gilt das Reglement zum Schutz des Gyrenweihers.	

Uferschutzzone

§ 26 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälerten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahme von Massnahmen zur Gewässerrenaturierung sowie zum Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

² Wenn der Bauzonen- und Kulturlandplan nichts Abweichendes bestimmt, weist die Uferschutzzone beidseitig des Gewässers eine Breite von 6m ab Grenze der Gewässerparzelle auf; bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand. Entlang des Pflanzerbachs im unteren Teil ab Lehnisweidstrasse bis zum Fuchsweidwald beträgt der Gewässerabstand mindestens 20m.

³ In der Uferschutzzone im Gebiet Kürzi sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen, sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Uferschutzzone notwendig sind, zugelassen. Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen für die angrenzenden Bauzonen ist unter Einhaltung der Vorschriften zum Gewässerabstand gemäss § 127 BauG erlaubt.

⁴ Beeinträchtigungen der Böschungsstabilität oder der Ufervegetation, namentlich durch Ablagerungen, Beweidung und Dünung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind untersagt.

⁵ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht gestattet.

§ 27 Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

**Naturschutzzone
Wald**

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen
Obere Weid	Es gilt das Reglement zum Schutz der „obere Weid“.	
Gyren (nordöstlich Gyrenweiher)	Es gilt das Reglement zum Schutz des Gyrenweiher.	
N	Naturwaldgemäse Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
A	Altholzinsel	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

3.4 Überlagerte Schutzzonen

Landschafts- schutzzone

§ 28 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 22 BNO (Landwirtschaftszone). Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Baumschulen und Christbaumkulturen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleine Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- oder Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 29 Naturobjekte

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

Naturobjekte

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3m Breiteteilweise Artenzusammensetzung verbessern
Geschützter Waldrand	grün gestrichelte Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 3m) Vorlagern
Aussichtspunkt	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - Aussicht auf Dorfkern freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> - keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Bepflanzungen

- Gebäude mit Substanzschutz**
- § 30** Gebäude mit Substanzschutz
Die im Bauzonen-/Kulturlandplan (rot) und im Anhang bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und zu Wohnzwecken umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.
- Kulturobjekte**
- § 31** Kulturobjekte
Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 32 Weilerzone Hasenberg

¹ Die Weilerzone Hasenberg dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers Hasenberg unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Weilerzone Hasenberg

² Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

³ Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine Handwerksbetriebe und Gastgewerbe genutzt werden.

⁴ In den farbig bezeichneten Bauten dürfen höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁵ Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminées, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten.

⁶ Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 oder Absatz 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- Zulässige Nutzung,
- Erschliessung.

§ 33 Parkplatzzone Hasenberg

Parkplatzzone Hasenberg

¹ Die Parkplatzzone Hasenberg dient der Parkierung für die Erholungsnutzung im Gebiet Hasenberg.

² Zulässig sind einzig Verkehrsflächen, welche dem Zonenzweck dienen. Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen sowie Kleinbauten ist erlaubt. Nicht zulässig sind Hochbauten.

³ Zwecks landschaftlicher Integration ist die Anlage mit Bepflanzungen (Bäume, Hecken) auszustatten.

4. Definitionen

4.1 Nutzungsdichte

§ 34 Nutzungsbonus

¹ Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 15% der BGF betragen und ist auf 20m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

Nutzungsbonus

² Einzig in den Wohnzonen W2 und W3 kann ein Nutzungsbonus von 15% der Nutzungsziffer für behindertengerechtes Bauen eingelöst werden. Der Anspruch kann nur auf Basis eines im Rahmen der Baubewilligung eingereichten Gesamtkonzepts eingelöst werden. Dieses muss die behindertengerechten Massnahmen und deren gute bauliche und architektonische Einpassung sowie eine gute städtebauliche, wohngyienische und verkehrstechnische Lösung aufzeigen.

4.2 Gewerbe

§ 35 Gewerbe

¹ Als nicht störend 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.

Gewerbe

² Als 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 sowie bestehende Hotels und Gaststätten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 36 Nettoladenfläche

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".¹⁾

Nettoladenfläche

¹⁾ Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6).

4.3 Abstände

Abstand gegen- über dem Kultur- land

§ 37 Abstand gegenüber dem Kulturland

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

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

Abstand gegen- über Strassen

§ 38 Abstand gegenüber Strassen

¹ Bei 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 3m bewilligen, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

² Parkfelder haben gegenüber Gemeindestrassen einen Mindestabstand von 0.60m vom Strassenmark einzuhalten.

Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern, Schwimmbäder und Abstände gegenüber Zone für öffentliche Bauten und An- lagen

§ 39 Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern, Schwimmbäder und Abstände gegenüber Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

² Schwimmbäder und andere Wassersportanlagen haben ab Bassinrand einen Grenzabstand von 2.00m einzuhalten.

³ Bei Liegenschaften, die gegenüber der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen, dürfen die Abstände weder reduziert noch aufgehoben werden.

4.4 Geschossigkeit

§ 40 Unter- und Dachgeschoss

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

Untergeschoss

² Bei Bauten mit Giebeldächern bei denen die Höhe, gemessen vom Dachgeschossboden bis Oberkant First, mehr als 4m beträgt, ist gegenüber den definierten maximalen Vollgeschossen gemäss § 8 BNO ein Vollgeschoss weniger zulässig.

Dachgeschoss

§ 41 Koten

Bei folgenden Bauten ist gegenüber den definierten maximalen Vollgeschossen gemäss § 8 BNO ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig:

Erdgeschosskote

- Bauten welche im Zeitraum vom 11. September 1973 bis 19. Juni 1997 bewilligt wurden,
- und bei welchen aufgrund der dazumal anwendbaren Messweise (Erdgeschosskote: Höhenlage der Gebäude im Gebäudeschwerpunkt als massgeblicher Punkt der Geschossigkeit) nach heutigem kantonalen Recht das Untergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss mitberechnet werden muss.

4.5 Arealüberbauungen

§ 42 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in der Zentrumszone, den Wohnzonen mit Ausnahme der Wohnzone Schachenfeld und der Wohn- und Gewerbezone zulässig. Die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche hat mindestens 3'000m² zu betragen.

Arealüberbauungen

² Im Rahmen einer Arealüberbauung kann der Gemeinderat gegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Geschoss zulassen.

³ Mindestens 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 43 Benützung von Privateigentum

*Benützung von
Privateigentum*

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 44 Allgemeine Anforderungen

*Allgemeine An-
forderungen*

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst. Dies gilt auch hinsichtlich dem Schutz vor Erdbeben, Hochwasser und anderen Naturgefahren.

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

§ 45 Oberflächenwasser

*Oberflächen-
wasser*

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessene Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

Wohnhygiene

§ 46 Energiesparmassnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

Energiesparmassnahmen

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Nutzungsziffer überschritten werden.

³ Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

§ 47 Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die 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.

Ausrichtung der Wohnungen

§ 48 Raumassee, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30m auf mind. 5m² Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenster kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

Raumassee, Fenstergrössen, Nebenräume

Vorschriften für Mehrfamilienhäuser

b) Raumgrösse

- Wohn- und Schlafräume mind. 10m²

c) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4m²
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1m² zusätzlich

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

§ 49 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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.

5.3 Ausstattung

§ 50 Velos und Kinderwagen

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

Velos und Kinderwagen

§ 51 Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnquartiere und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

Spielplätze

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

³ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst sicher erreichen und benützen können.

§ 52 Sicherheit im öffentlichen Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

Sicherheit im öffentlichen Raum

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

Allgemeine Anforderungen

§ 53 Allgemeine Anforderungen

¹ Der 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

² Der 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 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.

³ Die Kosten für Begutachtungen von Baugesuchen durch Fachpersonen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

§ 54 Aussenraumgestaltung

¹ Das 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 (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer 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.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁴ Die Gemeinde kann im Rahmen des Baugesuches eine der Gebäudevolumen und den Gebäudehöhen entsprechende Bepflanzung verlangen.

Aussenraumgestaltung

6.2 Umweltschutz

§ 55 Einwirkungen

Einwirkungen

¹ Jedermann 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.

² Verboten 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.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle 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.

§ 56 Lärmschutz

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.

§ 57 Hochwassergefährdete Gebiete

Hochwassergefährdete Gebiete

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

7. Vollzug und Vorschriften

7.1 Zuständigkeit

Zuständigkeit

§ 58 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.

7.2 Gebühren

Gebühren

§ 59 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.

7.3 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

§ 60 Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt von Naturschutzzonen und –objekte.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 61 Aufhebung bisherigen Rechts

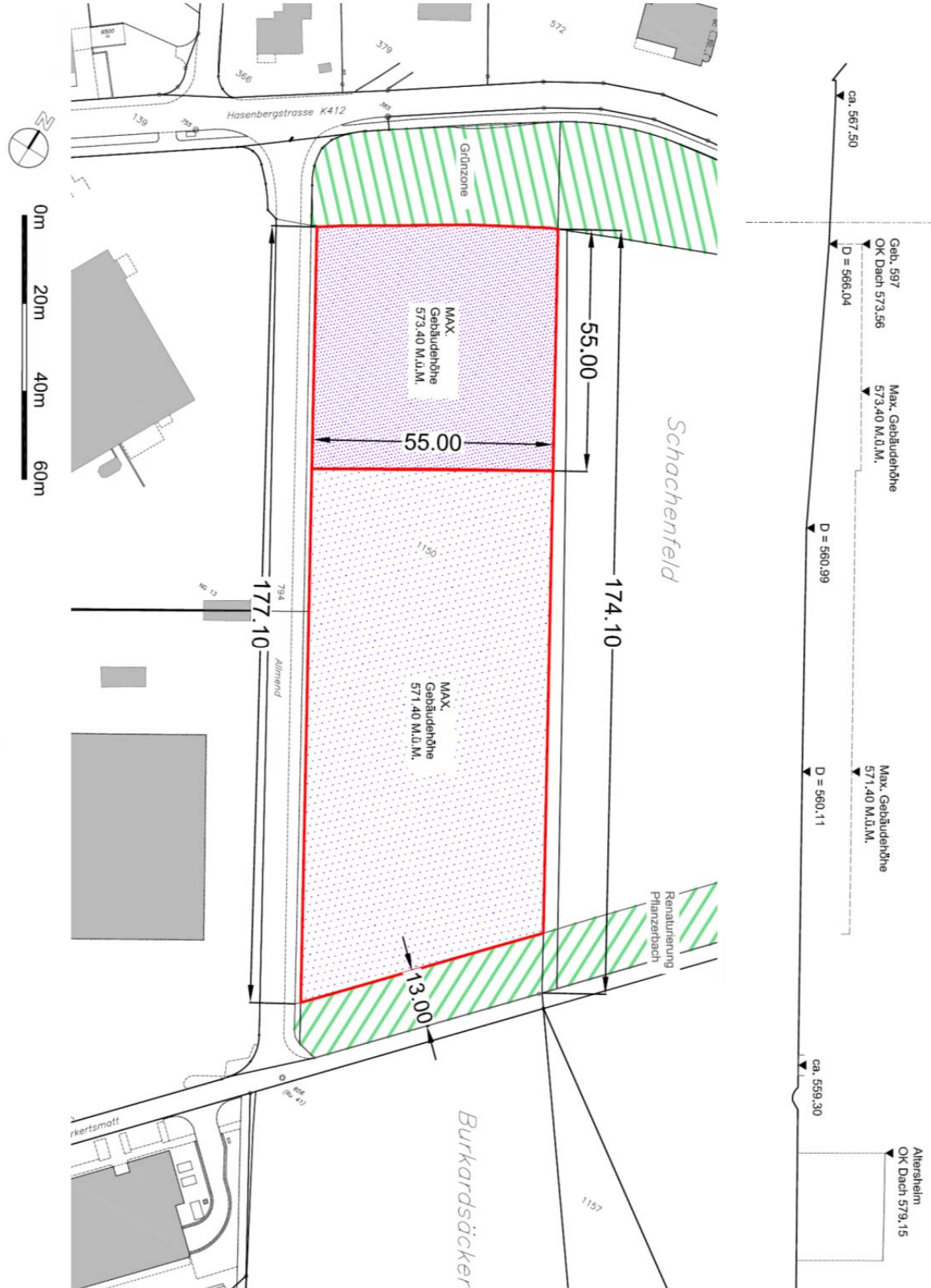
Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 2. Dezember 1997
- b) der Nutzungsplan (Bauzonen- und Kulturlandplan) vom 5. März 1991
- c) die Spezialbauvorschriften Schachenfeld vom 27. Juli 1971
- d) die Teiländerung „Heimstätten“ vom 19.12.1995

Aufhebung bisherigen Rechts

9. Anhang

A Gewerbezone mit Spezialregelung (§ 17)



B Kommunale Schutzobjekte

B1 Liste der Naturobjekte, § 29

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

Hecken, Feldgehölze, Waldränder und Uferschutzzone sind nicht mit Objekt-nummern, sondern mit der entsprechenden Signatur dargestellt.

B2 Liste der Substanzschutzobjekte, § 30

Nr.	Objekt	Strasse	Geb. Nr.	Parz. Nr.
901	Antoniuskapelle	Hasenberg	62	232
902	Wohnhaus	Gyrenstrasse 50	13	305
903	Bauernhaus	Gyrenstrasse 52	12	304
904	Wohnhaus, 1854	Dorfstrasse 58	48	149
905	Ehem. Bauernhaus (alte Wohnteile)	Dorfstrasse 16 und 18	26A und 26B	31 und 32
906	Wohnhaus (ehem. Sennerei des Klosters Hermetschwil), 16. Jh.	Eggenwilerstrasse 7	7	67

B3 Liste der Kulturobjekte, § 31

Nr.	Objekt
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