

Gemeinde Bünzen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Rechtskräftige BNO

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:
22. November 2002

Genehmigung des Regierungsrates am:
18. Juni 2003

Inklusive Teiländerung BNO 2011;
§§ 14 bis 22, 39, 39a 43a,
beschlossen von der Gemeindeversammlung am 23. November 2011
genehmigt durch den Regierungsrat am 30. Mai 2012.

Neue BNO

Erläuterungen

unterstrichener Text
unterstrichene Leerschläge ____
gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
weggelassene Bestimmungen
in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell
und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe,
schwarz gleich bleibende Begriffe)

Stand: Entwurf Mitwirkung 17. Januar 2023

Mitwirkung vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Frau Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

1.1 Geltungsbereich und Pläne

§ 1

Geltungsbereich

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

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.

⁴ Der Bauzonenplan M 1:2'500 sowie der Kulturlandplan M 1:5'000 sind Bestandteil dieser BNO. Sie sind auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht offenzuhalten.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich
(M-BNO)

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

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.

(Verzicht auf § 4, da nicht notwendig)

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht
(M-BNO)

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide ___ bleiben vorbehalten.

2.1 Sondernutzungsplanung

§ 3

Sondernutzungs-
planung

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

2.1 Sondernutzungsplanung

§ 3

Gestaltungsplan-
pflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger ____ Gestaltungsplan vorliegt.

² Der Gestaltungsplan im Gebiet Schache dient zur Sicherstellung einer auf die örtliche Situation eingehenden baulichen Konzeption unter Berücksichtigung der Lage am Zonenrand, des nach Süden abfallenden Geländes und der guten Einsehbarkeit, indem ein ruhiges und zurückhaltendes Erscheinungsbild und eine optisch wirksame Bepflanzung erreicht werden muss.

³ Innerhalb der im Bauzonenplan als "bedingte Gestaltungsplanpflicht" bezeichneten Fläche ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um eine gesamthaft geplante Erschliessung über die Mitteldorfstrasse und eine auf einem Gesamtkonzept beruhende, sorgfältig in den örtlichen Kontext eingepasste Überbauung zu sichern. Der Gemeinderat kann auf einen Gestaltungsplan verzichten, wenn der Zweck auf andere Art erfüllt werden kann.

3.1 Bauzonen

§ 4

¹ Der Bauzonenplan M 1:2'500 scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen | Ausnutzung | Vollgeschosse | Gebäudehöhe (m) | Firsthöhe (m) | Gebäuelänge ohne Mehrl. Zuschlag | Grenzabstand | | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften | |
|-----------------------|-------------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------------------|--------------|-------|-----------------------|-------------------|------|
| | | | | | | klein | gross | | | |
| Wohnzone 1 | W1 gelb | 0.45 | 2 | 7.0 | 11.5 | 15 m | 4 m | 8 m | II | § 5 |
| Wohnzone 2 | W2 orange | 0.55 | 2 | 7.5 | 12.0 | 15 m | 4 m | 8 m | II | § 6 |
| Wohnzone 3 | W3 rot | 0.6 | 3 | 10.0 | 15.0 | 30 m | 6 m | 12 m | II | § 7 |
| Wohn- u. Gewerbezone | WG orange schrägfiziert | 0.6 | 2 | 8.0 | 12.5 | 30 m | 4 m | 8 m | III | § 8 |
| Dorfzone Bünzen | D braun | (0.7) | (3) | 0 | 0 | -- | (4 m) | (4 m) | III | § 9 |
| Dorfzone Waldhäusern | D braun | (0.6) | (2) | 0 | 0 | -- | (4 m) | (4 m) | III | § 10 |
| Arbeitszone | A violett | 0 | 0 | 0 | 0 | -- | 0 | 0 | III | S 11 |
| Zone für öff. Anlagen | OeA dunkelgrün | 0 | 0 | 0 | 0 | -- | 0 | 0 | II | § 12 |
| Zone für öff. Bauten | OeB grau | 0 | 0 | 0 | 0 | -- | 0 | 0 | II | § 13 |
| Familiengartenzone | FG grün | | | | | | | | III | § 14 |

² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

³ Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ Die eingeklammerten Masse gelten nur bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

3.1 Bauzonen

§ 4

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Grundsätzliches:

- Die Gebäudehöhe wird neu mit der Anzahl Vollgeschosse und der Gesamthöhe definiert
- Die Begriffe werden gemäss den Vorgaben des Kantons angepasst (Wohn- und Arbeitszone)

| Bauzonen | Ausnutzung | Vollgeschosse | Gesamthöhe (m) | Grenzabstand | | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften | |
|------------------------------|------------|---------------|----------------|---------------------|-------|-----------------------|-------------------|------|
| | | | | klein | gross | | | |
| Wohnzone 1 | W1 | 0.45 | 2 | 11.0 | 4 m | 8 m | II | § 5 |
| Wohnzone 2 | W2 | 0.55 | 2 | 11.5 | 4 m | 8 m | II | § 5 |
| Wohnzone 3 | W3 | 0.6 | 3 | 14.0 | 6 m | 12 m | II | § 5 |
| Wohn- und Arbeitszone | WA | 0.6 | 2 | 12.0 | 4 m | 8 m | III | § 6 |
| Dorfzone Bünzen | D | x | (3) | x | (4 m) | (4 m) | III | § 7 |
| Dorfzone Waldhäusern | D | x | (2) | x | (4 m) | (4 m) | III | § 7 |
| Arbeitszone | A | x | -- | (15 m) / § 8 Abs. 4 | x | x | III | S 8 |
| Zone für öffentliche Anlagen | OeA | x | -- | x | x | x | II | § 9 |
| Zone für öffentliche Bauten | OeB | x | -- | X | x | x | II | § 10 |

(Familiengartenzone ist keine Bauzone, sondern eine Zone nach Art. 18 RPG)

(Abs. 2 aufheben)

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

³ Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

| | | |
|-----------------------|--|--|
| | § 5 | |
| Wohnzone 1 | Die Wohnzone W 1 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie mit einer allfälligen Einliegerwohnung bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. | |
| | § 6 | |
| Wohnzone 2 | Die Wohnzone W 2 ist für freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für kleinere Mehrfamilienhäuser bis vier Wohnungen und Reihenhäuser bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. | |
| | § 7 | |
| Wohnzone 3 | Die Wohnzone W 3 ist für den Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern bestimmt. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern gestatten. Nicht störende Gewerbe, Läden und Büroräume sind zugelassen. | |
| | § 8 | |
| Wohn- und Gewerbezone | <p>¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.</p> <p>² Lager im Freien dürfen in der Höhe 3.50 m nicht überschreiten.</p> <p>³ Eine angemessene Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sowie eine zurückhaltende Farbgebung von Dach und Fassaden haben eine gute Eingliederung in die Umgebung sicherzustellen. Mindestens 10 % der Parzellenfläche müssen als Grünfläche gestaltet werden.</p> | |
| | § 9 | |
| Dorfzone Bünzen D | <p>¹ Die Dorfzone D Bünzen ist charakterisiert durch die vorhandenen Landwirtschafts- und Dienstleistungsbetriebe, deren Erscheinung durch Gebäude in Misch- und Massivbauweise und mit hohen ziegelgedeckten Satteldächern bestimmt ist. Neubauten haben sich dieser Bauweise sinnvoll anzupassen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist besonders Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Gestattet sind Wohn- und Geschäftsbauten sowie Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, welche den Immissionsvorschriften entsprechen.</p> <p>³ Grenzabstände, Geschosszahlen, Ausnutzungsziffer sowie Grösse und Anordnung von Parkflächen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Massgebend ist dabei die Erhaltung und Erneuerung des Ortsbildes (Richtwerte siehe BNO § 4).</p> | |

| | | |
|--------------------------|---|--|
| | § 5 | |
| Wohnzonen W1, W2, W3 | <p>¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen dem Wohnen. <u>Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.</u></p> <p>² Die Wohnzone W3 ist für den Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern bestimmt. Der Gemeinderat kann in <u>begründeten Fällen</u> den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern gestatten.</p> <p>³ <u>Innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Fläche sind 3 Vollgeschosse zulässig.</u></p> | |
| | § 6 | |
| Wohn- und Arbeitszone WA | <p>¹ Die Wohn- und <u>Arbeitszone WA</u> ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe <u>und Dienstleistungen</u> sowie für <u>Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, für Gastronomie und Landwirtschaft bestimmt.</u></p> <p><i>(Abs. 2 aufheben)</i></p> <p>² Eine angemessene Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sowie eine zurückhaltende Farbgebung von Dach und Fassaden haben eine gute Eingliederung in die Umgebung sicherzustellen. <u>Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.10.</u></p> <p><i>(Dorfzone Bünzen und Dorfzone Waldhäusern zusammenfassen)</i></p> | |

§ 10

| | |
|--|---|
| Dorfzone Waldhäusern D | <p>¹ Die Dorfzone D Waldhäusern bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes von regionaler Bedeutung mit der mehrheitlich noch gut erhaltenen bäuerlichen Bausubstanz sowie eine massvolle bauliche Weiterentwicklung, welche den Anliegen des Ortsbild- und Denkmalschutzes angemessen Rechnung trägt.</p> |
| Prioritäten | <p>² Bei sämtlichen Bauvorhaben gelten die folgenden Prioritäten: Umbau vor Ersatzbau und Ersatzbau vor Neubau.</p> |
| Nutzung | <p>³ Gestattet sind Landwirtschaft, Wohnen und Kleingewerbe, welche den Immissionsvorschriften entsprechen.</p> |
| Beratung | <p>⁴ Sämtliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat bei Beginn der Planungsphase schriftlich zu melden, damit eine Beratung in ortsbildschützerischer Hinsicht erfolgen kann.</p> |
| Umgebungsgestaltung, Bepflanzung | <p>⁵ Die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung haben auf den Charakter des Ortsbildes Waldhäusern Rücksicht zu nehmen.</p> |
| Nachweis Denkmalschutz, Ortsbildschutz | <p>⁶ Baugesuche für Neu-, An- und Ersatzbauten sowie (falls das äussere Erscheinungsbild betroffen ist) für Zweckänderungen und Umbauten sind dem Gemeinderat durch einen neutralen Fachexperten oder der Kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz überprüfen zu lassen.</p> |
| Abbruch | <p>⁷ Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie bauliche Eingriffe in Bestandteile der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entstehende Bau- oder Anlagelücke die Erstellung des Ersatzbaus durch eine rechtskräftige Baubewilligung gesichert ist.</p> |
| Baukörper | <p>⁸ Es sind einfache Baukörper anzustreben, die sich in den Dimensionen und in ihrer räumlichen Stellung an den bereits bestehenden, für das Ortsbild typischen Baukörpern orientieren. Dies gilt insbesondere für Ersatzbauten. Neubauten dürfen nicht dominierend in Erscheinung treten und sind normalerweise freistehend zu konzipieren. Eine gestaffelte Bauweise ist unerwünscht.</p> |
| Räumliche Lage | <p>⁹ Der Gemeinderat kann die räumliche Lage und Ausdehnung von Neu- und Ersatzbauten vorschreiben, falls übergeordnete Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes dies erfordern.</p> |
| Ausnützung | <p>¹⁰ Grenzabstände, Geschossezahlen, Gebäude- und Strassenabstände, Ausnützungsziffer sowie Grösse und Anordnung von Parkflächen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung der Bausubstanz und der bestehenden Bebauungsstruktur (Richtwerte siehe BNO § 4).</p> |

§ 7

| | |
|---|--|
| Dorfzone D Bünzen und Waldhäusern | <p>¹ <u>Die Dorfzone D dient der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung der alten, ländlich geprägten Dorfteile mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorzonen, Vorgärten, Bäumen und dgl.</u></p> |
| | <p>² <u>Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe, Gastronomie, Läden bis max. 300 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude und Landwirtschaft.</u></p> |
| | <p>³ <u>Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologien und -proportionen sorgfältig zu gestalten und in die dörflichen Strukturen einzupassen. Sie müssen durch Stellung, kubische Erscheinung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumgestaltung unterstützen und ergänzen.</u></p> |
| | <p>⁴ <u>Die dauernde Beseitigung von Bauten und Anlagen, sowie von Teilen derselben, die für das Ortsbild wichtig sind, ist nicht gestattet. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar oder diese nicht von besonderer Bedeutung ist.</u></p> |
| | <p>⁵ <u>Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel mind. 35° und max. 45° zu betragen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.</u></p> |
| | <p>⁶ <u>Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 1.0 m² Einbaugrösse sind zulässig. Dacheinschnitte sind untersagt.</u></p> |
| | <p>⁷ <u>Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachaufbauten bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung und Farbgebung zu erhalten.</u></p> |
| | <p>⁸ <u>Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Parkfelder sind sorgfältig einzufügen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten, soweit dies mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist.</u></p> |
| | <p>⁹ <u>Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen sind bewilligungspflichtig. Neueindeckungen von Dächern, der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden usw. sind meldepflichtig.</u></p> |

Gestaltung 11 Die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen hat mit den für den Ortsteil Waldhäusern charakteristischen Formen, Farben und Materialien – unter spezieller Beachtung der Gestaltung der Dachlandschaft – zu harmonisieren.

§ 11

Arbeitszone A 1 In der Arbeitszone A sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zugelassen. Es dürfen nur einzelne Wohnungen für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, errichtet werden. Andere Wohnbauten sind untersagt.

2 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten – vorab der nachbarlichen – Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfällig weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnutzung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

3 Bei der Neuerstellung von Gebäuden sowie von Lager- und Verkehrsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gestaltete Grünflächen anzulegen. Diese müssen mindestens 10 % der Grundfläche betragen, wie sie für bauliche Anlagen beansprucht wird. Der Gemeinderat bestimmt im Einzelfall den genauen Flächenanteil. Bäume und Sträucher innerhalb von Verkehrs- und Lagerflächen können gestützt auf einen Bepflanzungsplan als gestaltete Grünflächen angerechnet werden. In der Regel sind die Grünflächen entlang von Strassen und öffentlichen Gewässern sowie gegenüber Wohnbauten anzulegen.

4 In der Arbeitszone Riedzelg Ost gelten folgende zusätzlichen Bestimmungen:

- Die Bauten sind architektonisch gut zu gestalten mit einfachen Baukuben und ruhigem Erscheinungsbild. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.5 m ohne darüber liegende Attika.
- Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen. Zulässig sind einheimische und standortgerechte Pflanzen. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten mit Wasser- / Ruderalflächen, Wiesen, Sträuchern, Bäumen usw. Die landschaftliche Einbindung hat mittels hochstämmigen Laubbäumen zu erfolgen.
- Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit sind in Abhängigkeit der Gefahrenstufe geeignete Massnahmen auf Kosten der Bauherrschaft vorzusehen. Die Gemeinde kann wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft ein fachliches Gutachten anordnen sowie Ausnahmen und weitergehende Massnahmen unter Abwägung sämtlicher Interessen verfügen.

§ 8

Arbeitszone A 1 In der Arbeitszone A sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zugelassen. Es dürfen nur einzelne Wohnungen für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, errichtet werden. Andere Wohnbauten sind untersagt.

2 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten - vorab der nachbarlichen - Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfällig weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnutzung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

3 Die Grünflächenziffer beträgt 0.10. Die Grünflächen sind, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend und mit einheimischer standortgerechter Vegetation anzulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

Arbeitszone
Riedzelg Ost

4 In der Arbeitszone Riedzelg Ost gelten folgende zusätzlichen Bestimmungen:

- Die Bauten sind architektonisch gut zu gestalten mit einfachen Baukuben und ruhigem Erscheinungsbild. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Die maximale **Fassadenhöhe** beträgt 11.5 m.
- Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen. Zulässig sind einheimische und standortgerechte Pflanzen. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten mit Wasser- / Ruderalflächen, Wiesen, Sträuchern, Bäumen usw. Die landschaftliche Einbindung hat mittels hochstämmigen Laubbäumen zu erfolgen.
- —

- Die Arbeitszone Riedzelg Ost darf nur zur Erweiterung des an diese Zone grenzenden, ortsansässigen Betriebes genutzt werden.
- Lärmempfindlichen Räume sind nur in Betrieben zugelassen und müssen auf die lärmabgewandte Seite hin orientiert sein und von da belüftet werden können oder eine nachgewiesene Hinderniswirkung von 5 dB(A) gegenüber dem einfallenden Eisenbahnlärm sicherstellen.

§ 12

Zone für öffentliche Anlagen OeA

Die Zone für öffentliche Anlagen (OeA) ist für bestehende und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienenden Anlagen bestimmt.

§ 13

Zone für öffentliche Bauten OeB

¹ Die Zone für öffentliche Bauten (OeB) ist für bestehende und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und dazugehörige Anlagen bestimmt.

² Bauten in dieser Zone haben sich in Bezug auf Abmessungen und Abstände den Bestimmungen der angrenzenden Zonen anzupassen.

- Die Arbeitszone Riedzelg Ost darf nur zur Erweiterung des an diese Zone grenzenden, ortsansässigen Betriebes genutzt werden.

- —

§ 9

Zone für öffentliche Anlagen OeA

¹ Die Zone für öffentliche Anlagen OeA ist für Bauten und Anlagen der ARA bestimmt.

§ 10

Zone für öffentliche Bauten OeB

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

² Bauten in dieser Zone haben sich in Bezug auf Abmessungen und Abstände den Bestimmungen der angrenzenden Zonen anzupassen.

³ Freiräume sind möglichst öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

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

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

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

§ 15

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 Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 16

Speziallandwirtschaftszone ¹ Die Speziallandwirtschaftszone (I-LWZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.
(gemäss Beschluss Gemeindeversammlung 26. Nov. 2009)

² In der im Kulturlandplan als I-LWZ „Aumatte“ bezeichneten Zone in Waldhäusern sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 11

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion ___ bestimmt.
(M-BNO)

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro ___ Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 12

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 Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.
(M-BNO)

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 **Vollgeschosse** erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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 **Gesamthöhe**, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III ____.

§ 13

Speziallandwirtschaftszone ¹ Die Speziallandwirtschaftszone (I-LWZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.
(gemäss Beschluss Gemeindeversammlung 26. Nov. 2009)

² In der im Kulturlandplan ___ bezeichneten Speziallandwirtschaftszone in Waldhäusern sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

^{2a} In der Speziallandwirtschaftszone „Pfaffematte“ unmittelbar nördlich der ARA Bünzen sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig. Diese sind mittels standortheimischen Hecken oder Bäumen in die Landschaft einzugliedern. Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit sind potenziell gefährdete Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse zu schützen.

³ Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3.3 Schutzzonen

§ 17

Naturschutzzonen
im Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Beweidung, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuführen.

³ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁴ Der Kulturlandplan und der Bauzonenplan scheiden folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

(Abs. 2a streichen, da der Tierhaltungsbetrieb bis heute nicht realisiert wurde und auch nicht geplant ist.)

³ Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3.3 Schutzzonen

§ 14

Naturschutzzonen
im Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Beweidung, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuführen.

³ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁴ Der Kulturlandplan und der Bauzonenplan scheiden folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

| Schutzzone | Schutzziele | Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkungen |
|---------------------------------|---|--|
| Trockenstandorte | - Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt | - Nutzung als Heuwiese - Extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung |
| Feuchtstandorte | - Riedwiese / Flachmoor - Laichgebiet, Brutbiotop | - Streuschnitt im Herbst / Winter - Kein Befahren |
| Uferschutzzonen / - streifen | - Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt - Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation, wo möglich ökologisch aufwerten - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungssachse | - Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen - Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern - Bachborde periodisch mähen, wobei der Schnittgut zu entfernen ist. - für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 20 BNO) - ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante extensiv bewirtschaften |

§ 17a

Naturschutzzone
Wald

Der im Kulturlandplan als Naturschutzzone im Wald bezeichnete Sumpfwald im Gebiet „Wasserloch“ zeichnet sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht und durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Die Bewirtschaftung erfolgt nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus (Beschränkung auf standortheimische Arten). Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Bedeutung zu schenken. Entwässerungsmassnahmen sind nicht gestattet. Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

| Schutzzone | Schutzziele | Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkungen |
|----------------------|---|---|
| Trockenstandorte | - Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt | - Nutzung als Heuwiese - Extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung |
| Feuchtstandorte | - Riedwiese / Flachmoor - Laichgebiet, Brutbiotop | - Streuschnitt im Herbst / Winter - Kein Befahren |
| Uferschutzzonen — | - Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt - Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation, wo möglich ökologisch aufwerten - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungssachse | - Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen - Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern - — - — - — |

§ 15

Naturschutzzone
Wald

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

(M-BNO)

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen.

| Zone / Bez. im Plan | Schutzziel | Bewirtschaftung, Nutzungseinschränkung |
|----------------------|--------------------------|---|
| Naturschutzzone Wald | Feucht- und Nassstandort | - Dem vernässten Standort angepasste Pfllegt und Bewirtschaftung. |

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Landschaftsschutz-
zone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Naturschutzonen 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 § 14 Abs. 1 BNO (Landwirtschaftszone) und § 17 BNO (Naturschutzonen). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen, Aufforstungen und länger als 3 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. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16

Landschaftsschutz-
zone

(M-BNO)

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Schutzonen im Kulturland 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 der Landwirtschaftszone und den Schutzonen im Kulturland. Von den in Absatz 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

⁵ In den im Kulturlandplan mit weiteren Überlagerungen dargestellten Flächen sind die Bestimmungen von § 17 BNO (Wildtierkorridor) und § 18 BNO (Freihaltezone Hochwasser) zu beachten.

§ 17

Wildtierkorridor

¹ Innerhalb der im Kulturlandplan bezeichneten Bereiche sind Bauten und Anlagen soweit zulässig, als die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors erhalten bleibt. In Abweichung von § 49 BauV gilt eine Baubewilligungspflicht für fest installierte und dauerhafte Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

§ 19

Freihaltebereich
Hochbauten

¹ In den senkrecht schraffierten Bereichen nordöstlich von Waldhäusern und östlich von Bünzen sind, mit Ausnahme von vereinzelt Kleinbauten, Hochbauten verboten.

§ 18

Freihaltebereich
Hochbauten

¹ In den senkrecht schraffierten Bereichen nordöstlich von Waldhäusern und östlich von Bünzen sind, mit Ausnahme von vereinzelt Kleinbauten, Hochbauten verboten.

² In den im Kulturlandplan mit weiteren Überlagerungen dargestellten Flächen sind die Bestimmungen von § 20 BNO (Freihaltebereich Hochbauten) zu beachten.

§ 19

Freihaltezone
Hochwasser
(M-BNO)

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

⁷ In den im Kulturlandplan mit weiteren Überlagerungen dargestellten Flächen sind die Bestimmungen von § 16 (Landschaftsschutzzone), § 17 BNO (Wildtierkorridor) und § 18 BNO (Freihaltebereich Hochbauten) zu beachten.

§ 20

Gewässerraumzone

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Innerhalb der Bauzonen und entlang der Bünz, des Wissenbachs und des Schwarzgrabens gilt die Gewässerraumzone gemäss dem Bauzonen- und Kulturlandplan.

⁴ Bei eingedolten Bächen ausserhalb der Bauzonen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab Innenkante der Bachleitung gemessen, wobei hier die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung kommen.

§ 21

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern ausserhalb der Bauzonen

¹ Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen (mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m) beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

3.5 Schutzobjekte

§ 20

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Objekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Schutzzone | Schutzziel | Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkung |
|------------------------------------|---|--|
| Hecken, Feld- und Ufergehölze | <ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum | <ul style="list-style-type: none"> - artenreiche Struktur erhalten oder aufwerten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen - markante Bäume nicht entfernen |
| Einzelbäume, Baumreihen / -gruppen | <ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsgeprägtes Element | <ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen |

³ Der Gemeinderat kann auf Gesuch hin bei Neu- und Ersatzpflanzungen an die Anschaffungskosten für Jungbäume und deren Schutzeinrichtungen Beiträge ausrichten.

§ 21

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

3.5 Schutzobjekte

§ 22

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Objekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Schutzzone | Schutzziel | Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkung |
|------------------------------------|---|--|
| Hecken, Feld- und Ufergehölze | <ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum | <ul style="list-style-type: none"> - artenreiche Struktur erhalten oder aufwerten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen - markante Bäume nicht entfernen |
| Einzelbäume, Baumreihen / -gruppen | <ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsgeprägtes Element | <ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen |

³ Der Gemeinderat kann auf Gesuch hin bei Neu- und Ersatzpflanzungen an die Anschaffungskosten für Jungbäume und deren Schutzeinrichtungen Beiträge ausrichten.

§ 23

Gebäude mit Substanzschutz

(M-BNO)

¹ Die im Bauzonenplan ___ rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

Gebäude mit
Volumenschutz

² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen sowie gegenüber Gewässern und dem Wald unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁵ Bauabsichten an Gebäuden die unter Substanz- oder Volumenschutz stehen, sind frühzeitig dem Gemeinderat zu melden.

§ 21a

Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Grenzsteine, Wegkreuze Brunnen und dgl.) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu unterhalten.

3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

§ 22

Familiengartenzone
FG

¹ Die Familiengartenzone ist für den freizeitlichen Gemüse- und Gartenbau bestimmt.

² Pro Pächter ist ein Gerätehaus mit höchstens 6 m² Grundfläche sowie 6 m² Vordach und eine Firsthöhe von 3 m gestattet. Das Gerätehaus ist ins Erscheinungsbild der Familiengartenzone einzupassen.

³ Bestehende Gebäude in der Familiengartenzone dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

⁴ Das Abstellen von Wohnwagen ist untersagt.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Gebäude mit
Volumenschutz

³ Die im Bauzonenplan ___ blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie unter Vorbehalt von § 7 Abs. 1 BNO und § 7 Abs. 4 BNO abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht.

Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Fuss- und Radverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

⁴ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Brunnen, Grenzsteine, Wegkreuze) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

§ 25

Familiengartenzone
FG

¹ Die Familiengartenzone ist für den freizeitlichen Gemüse- und Gartenbau bestimmt.

² Pro Pächter ist ein Gerätehaus mit höchstens 6 m² Grundfläche sowie 6 m² Vordach und eine Gesamthöhe von 3 m gestattet. Das Gerätehaus ist ins Erscheinungsbild der Familiengartenzone einzupassen.

³ Bestehende Gebäude in der Familiengartenzone dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

⁴ Das Abstellen von Wohnwagen ist untersagt.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

⁶ Die Flächen sind nach Beendigung der Nutzung als Familiengärten wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

§ 23

Gewerbe

¹ Als 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.

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

4.1 Abstände

§ 26

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen und Parkfelder 0.60 m. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 1.20 m sind, müssen zusätzlich zu den Abständen gemäss Abs. 1 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden. Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.

Parkfelder

³ Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

§ 24

- Mehrlängenzuschlag ¹ Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.
- ² Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Rückversetzung verringert werden.
- Abstand gegenüber dem Kulturland ³ Gegenüber dem Kulturland ist bei Neubauten für Gebäude der zonen-gemässe Grenzabstand einzuhalten.
- ⁴ Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§47 Abs. 2 BauG).
- Schwimmbäder, Teiche ⁵ Für Schwimmbäder, Teiche u. ä. gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Sie sind gebührend abzusichern.

§ 25

- Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände ¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Bau-gesuch einzureichen.
- ² Gegenüber von Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände (bei Einhaltung des Gebäudeabstands) zulässig.

§ 27

- Mehrlängenzuschlag *(Abs. 1 und 2 aufheben)*
- Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für oberirdische Gebäude ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.
- (Abs. 5 neu in § 30 Abs.2)*

- Ungleiche Verteilung der Grenz- und Gebäudeabstände *(§ 25 aufheben)*

§ 28

- Grenz- und Gebäudeabstand ¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohngyienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.
- ² Für Schwimmbäder, Teiche u. ä. gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Sie sind gebührend abzusichern.

4.3 Arealüberbauung

§ 29

| Mindestflächen | ¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, WG und W3 zulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist: W2 und WG 2'000 m ² W3 3'000 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|--------|--------|------|----|----|----|----|--------|--------|--------|--------------|-----|-----|-----|
| AZ-Erhöhung | ² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen bei Arealüberbauungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig: <table><thead><tr><th>Zone</th><th>W2</th><th>WG</th><th>W3</th></tr></thead><tbody><tr><td>AZ</td><td>+ 10 %</td><td>+ 10 %</td><td>+ 10 %</td></tr><tr><td>Geschosszahl</td><td>+ 0</td><td>+ 1</td><td>+ 1</td></tr></tbody></table> | | | Zone | W2 | WG | W3 | AZ | + 10 % | + 10 % | + 10 % | Geschosszahl | + 0 | + 1 | + 1 |
| Zone | W2 | WG | W3 | | | | | | | | | | | | |
| AZ | + 10 % | + 10 % | + 10 % | | | | | | | | | | | | |
| Geschosszahl | + 0 | + 1 | + 1 | | | | | | | | | | | | |
| Abstände | ³ Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden. | | | | | | | | | | | | | | |

4.2 Arealüberbauung

§ 29

| Arealüberbauungen | ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, <u>WA</u> und W3 zulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist: W2 und <u>WA</u> 2'000 m ² W3 3'000 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--|-----------|--------|------|----|-----------|----|----|--------|--------|--------|--------------|-----|-----|-----|
| AZ-Erhöhung | ² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen bei Arealüberbauungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig: <table><thead><tr><th>Zone</th><th>W2</th><th><u>WA</u></th><th>W3</th></tr></thead><tbody><tr><td>AZ</td><td>+ 10 %</td><td>+ 10 %</td><td>+ 10 %</td></tr><tr><td>Geschosszahl</td><td>+ 0</td><td>+ 1</td><td>+ 1</td></tr></tbody></table> | | | Zone | W2 | <u>WA</u> | W3 | AZ | + 10 % | + 10 % | + 10 % | Geschosszahl | + 0 | + 1 | + 1 |
| Zone | W2 | <u>WA</u> | W3 | | | | | | | | | | | | |
| AZ | + 10 % | + 10 % | + 10 % | | | | | | | | | | | | |
| Geschosszahl | + 0 | + 1 | + 1 | | | | | | | | | | | | |
| | <i>(Abs. 3 aufheben).</i> | | | | | | | | | | | | | | |

5.1 Strassenbenennung, Benützung von Privateigentum

§ 27

Benützung von Privateigentum

¹ Die Benennung und Kennzeichnung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung 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.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 28

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

§ 29

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.

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

5.1 Strassenbenennung, Benützung von Privateigentum

§ 30

Strassenbenennung

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

(Abs. 2 aufheben).

(Abs. 3 aufheben).

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

§ 32

Energieeffizienz

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.

(Abs. 2 weglassen, da in übergeordnetem Gesetz geregelt, u.a. in § 36 BauV).

5.3 Wohnhygiene

§ 30

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.

§ 31

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe

- . Vollgeschoss mind. 2.30 m
- . Dachgeschoss mind. 2.30 m (auf mind. 5 m² Fläche)

- . Bodenfläche mind. 10 m²

Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche mind. aber 0.8 m² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Keller- und Nebenräume
Raumhöhe Mind. 2.20 m

Mehrfamilienhäuser

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- . für eine 1-Zi-Wohnung mind. 4 m²
- . für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

Balkone

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

Velos und Kinderwagen

³ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Gewerbliche Raummasse

⁴ Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 33

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.

§ 34

Garten-, Terrassen- und Balkonflächen

¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

(Abs. 3 wird neu in § 36 nBNO geregelt, Abs. 4 kann weggelassen werden)

§ 32

Container- und Kompostplätze

Bei Mehrfamilienhäusern, Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen müssen für die Kehr- und Grüngutentsorgung nötigen Container und Containerplätze bereitgestellt werden.

Neu in § 37 geregelt (Kapitel 5.4 Ausstattung)

5.4 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

§ 33

Einfriedungen

Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 0.60 m an die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

§ 33 aufheben

§ 34

Bodensicherung

¹ Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höher gelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern zu sichern, dass dem tiefer gelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherheitsmassnahmen zu treffen.

§ 34 aufheben, da so nicht nötig in BNO. Mehrheitlich in § 28 BauV geregelt.

Stützmauern

² Stützmauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen und eine Bepflanzung anordnen.

5.4 Ausstattung

§ 35

Parkfelder

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

² Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

³ Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen sind.

§ 36

Velos 1 Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

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

§ 37

Entsorgung 1 Bei Mehrfamilienhäusern, Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen müssen für die Kehricht- und Grüngutentsorgung nötigen Container und Containerplätze bereitgestellt werden.

6.1 Ortsbild und Denkmalschutz

§ 35

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukörper,
- 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 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 Auf bestehende Gebäudeeinheiten, Gebüschgruppen und Baumgruppen, historisch wertvolle Bauten, Wegkreuze usw. ist bei Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen.

⁴ Alle Gebäude im Gebiet des Punktrasters „Helgehüsler“ (im kommunalen Überbauungsplan vom Oktober 1983 enthalten) sowie im gesamten, östlich angrenzenden Teil der Wohnzone W2 im Gebiet „Helgehüsler“ und in der gesamten Wohn- und Gewerbezone im Gebiet „Hausi“ haben sich in Bezug Stellung, Form, Dachform und Dachneigung, Material, namentlich Bedachungsmaterial, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihrer Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat hat durch einen neutralen Fachexperten überprüfen zu lassen, ob die Projekte für Gebäude ins Quartierbild passen.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 38

(Abs. 2 aufheben).

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- 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 einfordern
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung 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.

² Auf bestehende Gebäudeeinheiten, Gebüschgruppen und Baumgruppen, historisch wertvolle Bauten, Wegkreuze usw. ist bei Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen.

(bisherigen Abs. 4 streichen und den kommunalen Überbauungsplan aufheben. Das Gebiet ist heute überbaut und erschlossen)

⁵ Mit dem Auf- und Einbau von Sonnenkollektoren ist eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Gebäude und der Umgebung anzustreben. Um störende Spiegelungen (Reflexionen) zu verhindern, können geeignete Gegenmassnahmen (z.B. diffus reflektierende Kollektorfläche) angeordnet werden.

§ 36

Dachform

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. In den Zonen W1, W2, W3, WG und OeB sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° gestattet, davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

² Dachfensterkonstruktionen wie Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen nicht störend wirken. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

³ Die Länge von Dachaufbauten darf höchstens ein Drittel der Dachlänge des Wohnteils betragen.

§ 37

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 nicht beeinträchtigen. Der Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

Materialablagerungen

³ Baubewilligungspflichtige Ablagerung von Material, insbesondere von Altautos, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind für eine Dauer von mehr als 2 Monaten nur in der Gewerbezone zulässig.

(bisherigen Abs. 5 streichen und nur für die Dorfzone übernehmen. Für die restlichen Zonen keine besonderen Bestimmungen nötig / möglich gemäss RPG / RPV / BauV).

Siedlungsrand

³ Die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Stützmauern und optisch auffällige Einfriedigungen sind zu vermeiden.

Innenentwicklung

⁴ Der Gemeinderat setzt sich für eine qualitätsvolle und klimaangepasste Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen ein.

§ 39

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. In den Zonen W1, W2, W3, WA und OeB sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° gestattet, davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten. In landschaftlich exponierten Lagen kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben.

² Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschoener Gestaltung können ausserhalb der Dorfzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

§ 40

Aussenraumgestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem **massgebenden Terrain** und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind. Das Terrain darf den benachbarten Liegenschaften angepasst werden. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. In einem Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von Pflanzen, die gemäss Info-Flora als invasive Neophyten klassifiziert sind, ist nicht zulässig.

(Abs. 3 Materialablagerungen wird gestrichen)

Beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen 4 Durch Brand, Elementar- oder andere Ereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wieder hergestellt werden.

Baulücken 5 Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

§ 38

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 Es sind 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.

§ 39

Lärmschutz 1 Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich die Bauherrschaft über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig eine Beurteilung durch einen anerkannten Fachmann vornehmen zu lassen. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

2 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.

§ 41

Elementarereignisse 1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

(Abs. 5 weglassen)

6.2 Umweltschutz

§ 42

Einwirkungen 1 Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihres 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 Es sind 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.

(§ 39 BNO weglassen, ist in übergeordnetem Gesetz geregelt)

(Teiländerung 2011) ³ In der im Bauzonenplan bezeichneten Flächen Nr. 4, welche die Parzelle Nr. 64 und die Teilparzelle Nr. 307 an der Mühlegasse beinhaltet, müssen lärmempfindlichen Räume von Neubauten gegenüber dem einfallenden Eisenbahnlärm auf die lärmabgewandte Seite hin orientiert sein und von da belüftet werden können oder gesamthaft ist eine nachgewiesene Hinderniswirkung von mindestens 5 dB(A) sicherzustellen.

§ 39a

Hochwassersicherheit ¹ Wer in Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regen auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, des Ereigniskatasters, der Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung.

³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. So weit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann er weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

(neu in Kapitel 3.4 geregelt)

7. TEIL Vollzug und Verfahren

| | |
|------------------------------------|--|
| | § 40 |
| Zuständigkeit | <p>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.</p> <p>² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p> <p>³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p> |
| | § 41 |
| Gebührenreglement | <p>¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach der Gebührenordnung der Gemeinde.</p> |
| | § 42 |
| Vollzugsrichtlinien Naturschutz | <p>¹ Der Gemeinderat kann ein Reglement für die Pflege, den Unterhalt und für Entschädigungen der Schutzzonen und -objekte erlassen.</p> <p>² Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge, privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.</p> |

7. TEIL Vollzug und Verfahren

| | |
|-------------------|--|
| | § 43 |
| Zuständigkeit | <p>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.</p> <p>² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p> <p><i>(Abs. 3 aufheben)</i></p> |
| | § 44 |
| Gebührenreglement | <p>¹ Die Gebühren und die <u>Weiterverrechnung</u> der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebühren<u>reglement</u> der Gemeinde.</p> |
| | <i>(§ 42 aufheben)</i> |

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 43

Aufhebung des bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 21. Dezember 1993
- b) Ergänzung vom 24. Oktober 1995 "Gärtnereizone Aumatte"
- c) Ergänzung vom 08. August 2001 "Arbeitszone Riedzelg"

§ 43 a

Aufhebung des bisherigen Rechts

¹ Durch die Teiländerung BNO 2011 wird der Kulturlandplan vom 10. Dezember 1991 aufgehoben.

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 45

Aufhebung des bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 22. November 2002 inkl. aller Teilrevisionen
- b) der Bauzonenplan aus dem Jahr 1983 inkl. aller Teilrevisionen
- c) der Kulturlandplan vom 23. November 2011

§ 46

Übergangsrecht

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

§ 47

Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan, tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.