

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom

Mitwirkung vom 21. März 2011 bis 20. April 2011

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....
Sabina Nussbaum-Stocker

.....
Marius Fricker

Genehmigungsvermerk:

Februar 2011 / **Mitwirkung / kantonale Vorprüfung**

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	2
	§ 5 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	2
	§ 6 Sondernutzungsplanung	2
3	ZONENVORSCHRIFTEN	3
3.1	Bauzonen	3
	§ 7 Zonenübersicht	3
	§ 8 Dorfkernzone D	4
	§ 9 Wohnzonen W2a / W2b / W3	5
	§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3	6
	§ 11 Gewerbezone G	6
	§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	7
	§ 13 Uferschutzzone US (Baugebiet)	7
	§ 14 Grünzone Gr	7
	§ 15 Hochwassergefahrenzonen HWZ	8
	§ 16 Hangwasserschutz	9
3.2	Landwirtschaftszonen	9
	§ 17 Landwirtschaftszone	9
	§ 18 Bauten in der Landwirtschaftszone	9
3.3	Schutzzonen	10
	§ 19 Naturschutzzonen Kulturland	10
	§ 20 Naturschutzzonen Wald	11
	§ 21 Uferschutzzone (Kulturland)	12
3.4	Überlagerte Schutzzonen	13
	§ 22 Landschaftsschutzzone	13
3.5	Schutzobjekte	14
	§ 23 Naturobjekte	14
	§ 24 Geologische Besonderheiten	14
	§ 25 Kulturobjekte	15
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
	§ 26 Gärtnereizezone	15
	§ 27 Zone für Freiraumaktivitäten	16
	§ 28 Materialabbauzone	16
4	DEFINITIONEN	16
4.1	Ausnützung	16
	§ 29 Ausnützungsziffer	16
	§ 30 Kniestock (Dachgeschoss)	17
	§ 31 Gewerbe	17
4.2	Abstände	17
	§ 32 Gemeinde- und Privatstrassen	17
	§ 33 Baugebiet	18
	§ 34 Kulturland	18
5	BAUVORSCHRIFTEN	18
5.1	Baureife und Erschliessung	18
	§ 35 Benützung von Privateigentum	18
5.2	Technische Bauvorschriften	19

	§ 36 Allgemeine Anforderungen	19
	§ 37 Energiesparmassnahmen	19
5.3	Wohnhygiene	19
	§ 38 Ausrichtung der Wohnungen	19
	§ 39 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume	20
	§ 40 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	20
5.4	Ausstattung	20
	§ 41 Garagenvorplätze	20
	§ 42 Velos / Kinderwagen	20
	§ 43 Spielplätze	21
	§ 44 Containerplätze	21
	§ 45 Sicherheit im öffentlichen Raum	21
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	21
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	21
	§ 46 Ortsbildschutz	21
	§ 47 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen	22
	§ 48 Materialablagerungen	22
6.2	Umweltschutz	22
	§ 49 Einwirkungen	22
	§ 50 Lärmschutz	23
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	23
	§ 51 Zuständigkeit	23
	§ 52 Gebühren	23
	§ 53 Vollzugsrichtlinien	23
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	24
	§ 54 Aufhebung bisherigen Rechts	24

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- 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 im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes
Recht

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

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

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Die Nutzungsplanung bezweckt die

- Gewährleistung einer angemessenen, kontinuierlichen baulichen Entwicklung;
- Wahrung des ländlichen Charakters und der ortsprägenden Merkmale der Siedlung;
- Förderung der Wohnqualität mit qualitätsvollen Quartierstrukturen;
- Schonung und Erhaltung der Landschaft und des Naherholungsraums;
- Wahrung und Förderung der Naturvielfalt sowie der Landwirtschaft.

² Die Planungsgrundsätze sind als massgebende Beurteilungskriterien für alle raumwirksamen Tätigkeiten für die Planungsbehörde verbindlich.

§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

¹ Der Gemeinderat hat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete zu erstellen.

² Der Siedlungsqualität und Siedlungsverdichtung sind besonders Rechnung zu tragen.

§ 5 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und
Umgebungsgestaltung

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

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 einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 6 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungs-
planung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt oder die Baulanderschliessung vertraglich sichergestellt ist.

² Für das sondernutzungsplanpflichtige Gebiet Ännermatt ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 7 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnutzungsziffer	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	braun	(2)	○	○	○	(4)		III	§8
Wohnzone 2a	W2a	gelb	2	0.35	7	12	4	4	II	§9
Wohnzone 2b	W2b	orange	2	0.40	7	12	4	4	II	§9
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange schraffiert	2	0.50	7	12	4	4	III	§10
Wohnzone 3	W3	rot	3	0.50	10	15	5	10	II	§9
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	rot schraffiert	3	0.60	10	15	5	10	III	§10
Gewerbezone	G	violett	○	○	(11)	(15)	○	○	III	§11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	○	○	○	○	○	○	II / III	§12
Uferschutzzone	US	blau	-	-	-	-	-	-	-	§13
Grünzone	Gr	ocker	-	-	-	-	-	-	-	§14

² Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Von den Richtwerten in der Dorfkernzone darf nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden.

³ Die mit " o " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. In der Dorfkernzone ist der Charakter zu bewahren und die Bauten unter Denkmal- und Ortsbildschutz zu schonen.

⁴ In den Zonen D, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

⁵ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen für Zugänge und Zufahrten maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Ansonsten wird das von Abgrabungen betroffene Geschoss als Vollgeschoss angerechnet.

⁶ Für energieeffiziente Bauten, welche mindestens den Minergie-Standard erfüllen, kann die Gebäudehöhe um 15 cm pro Geschoss erhöht werden.

⁷ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 8 Dorfkernzone D

Dorfkernzone
D

¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie für Landwirtschaft bestimmt. Die Verkaufsnutzung bis 500 m² Nettoladenfläche ist zulässig.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz aufgrund eines neutralen Fachgutachtens unzumutbar ist.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁵ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen darf, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschosszahl, umgebaut und erneuert werden.

⁶ Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 46 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁷ Die Lage und Ausgestaltung von Parkplätzen und Kinderspielplätzen wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt.

⁸ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche beträgt zwischen 35° und 45°.

⁹ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig.

¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovierungen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die Bauverwaltung sowie die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

¹¹ Als Grundlage für die Beurteilung berücksichtigt der Gemeinderat das ISOS, das Bauinventar sowie die Liste der historischen Gärten.

§ 9 Wohnzonen W2a / W2b / W3

Wohnzonen
W2a / W2b / W3

¹ Die Wohnzonen W2a, W2b und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Wohnzone W2a sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Im schraffierten Bereich (A) dürfen keine empfindlichen Nutzungen bezüglich Lärm und nichtionisierender Strahlung erstellt werden.

³ In der Wohnzone W2b sind Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser bis maximal 3 Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser bis maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

⁴ In der Wohnzone W3 sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet.

⁵ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁶ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁷ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3

Wohn- und
Gewerbezone
WG2 / WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 dienen dem Wohnen. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten zulässig.

³ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten bestimmt. Der Bau von Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet.

⁴ Öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) und Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m² sind nicht zulässig.

⁵ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁶ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁷ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

§ 11 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m²;
- b) öffentliche Vergnügungszentren und dgl.;
- c) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen können wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Im schraffierten Bereich (B) dürfen keine empfindlichen Nutzungen bezüglich Lärm erstellt werden.

² Für die an die Dorfkernzone angrenzenden Gebiete gelten in Bezug auf den Ortsbildschutz die Vorschriften der Dorfkernzone sinngemäss.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

⁴ Für das Schulhausareal Brugglismatt, den Friedhof und den Fussballplatz gelten die Empfindlichkeitsstufe II, für das Schulhaus Mitteldorf, die Kirche, das Gemeindehaus, den Werkhof und das Areal Ännermatt (Parzellen Nrn. 199, 973 und 1446) die Empfindlichkeitsstufe III (Lärmschutz).

§ 13 Uferschutzzone US (Baugebiet)

Uferschutzzone
US
(Baugebiet)

¹ Die Uferschutzzone US bezweckt die Erhaltung der Gewässer- und Ufervegetation. Die Gewässerufer samt ihrer Vegetation sollen naturnah erhalten resp. gestaltet werden.

² Zum Schutz des Pflanzenstands und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung wird längs des Möhlinbachs ein maximal 20 m breiter Uferschutzstreifen ausgeschieden.

³ Innerhalb der Uferschutzzone sind Fusswege mit unbefestigtem Oberbau gestattet. Nicht Wohnzwecken dienende Bauten und Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung sind ausserhalb eines 4 m - Streifens gemessen ab Bachparzellengrenze zulässig.

§ 14 Grünzone Gr

Grünzone
Gr

¹ Die Grünzone Gr dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung, dem Uferschutz sowie als ökologischer Korridor.

² Die Grünzone Gr ist von Bauten freizuhalten. Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.), Kleinbauten im Zusammenhang mit Kleintierhaltung, Naherholung und Pflege sowie für den schraffierten Bereich (B) Erschliessungsstrassen, Bauten und Anlagen nach § 18 ABauV sind zugelassen.

§ 15 Hochwassergefahrenzonen HWZ

Hochwasser-
gefahrenzonen
HWZ

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 3 sind neue Bauten und Anlagen sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind, und wenn das Schadenpotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.

⁵ Wer in einer Hochwassergefahrenzone 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.

⁶ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁷ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁸ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 16 Hangwasserschutz

Hangwasserschutz

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

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

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 17 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, Abs. 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.

§ 18 Bauten in der Landwirtschaftszone

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 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen 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.

3.3 Schutzzonen

§ 19 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen
Kulturland

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

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

³ In den Naturschutzzonen Kulturland ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufen lassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausserhalb der bestehenden Wege dürfen Naturschutzzonen nur betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Feuchtgebiet
"Aegelsee"

Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
rot	Laich- und Brutgebiet; Erhalt der Artenvielfalt	Keine Düngung Keine Beweidung Kein Betreten

	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	Artenreiche Heuwiese	Heuschnitt Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni Keine Düngung Keine Beweidung
Fromentalwiese	hellbraun	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni Keine Flüssigdünger Kein Stickstoff-Mineraldünger Beweidung nur im Herbst mit Rindern
Extensive Dauerwiese	hellbraun mit dunkelbraunem Punktraster	Artenreiche Wiese (kein Verbuschen / Einwachsen)	Jährlich mindestens einmalige Mahd oder Beweidung Schnittgut ist abzuführen Bei Beweidung Säuberungsschnitt erforderlich Keine Düngung

§ 20 Naturschutzzonen Wald

Naturschutzzonen Wald

¹ Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

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

³ In den Naturschutzzonen Wald ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturwaldreservat (grösser als 20 ha)	dunkelgrün dick horizontal schraffiert	Freie Waldentwicklung Brut- und Nahrungsbiotop Artenvielfalt	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	dunkelgrün dick diagonal schraffiert	Freie Waldentwicklung Brut- und Nahrungsbiotop Artenvielfalt	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Naturwaldgemässe Bestockung	dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

§ 21 Uferschutzzone (Kulturland)

Uferschutzzone
(Kulturland)

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten 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 Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von 3 m auf. Gemessen wird ab der Gewässerparzellengrenze, bei nicht vermarkten Grenzen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand.

³ Beeinträchtigungen der Böschungsstabilität oder der Ufervegetation, namentlich durch Ablagerungen, Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind untersagt.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-
zone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) 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, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Regenschutzdächer, 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.

⁴ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

3.5 Schutzobjekte

§ 23 Naturobjekte

Naturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Im Kulturland werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecke / Ufer- oder Feldgehölz	hellgrün Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen Teilweise Artenzusammensetzung verbessern Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Beweidung Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen für die geschützten Hecken auf dem Eisenbahnareal
Weiber / Tümpel	blau Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Beweidung Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Besonderer Waldrand	Band mit dunkelgrünen Dreiecken Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten, periodisch pflegen Keine vorgelagerte Aufforstung Extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern

§ 24 Geologische Besonderheiten

Geologische Besonderheiten

¹ Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten geologischen Besonderheiten sind in ihrer Ausprägung und Struktur zu erhalten.

² Im Kulturland werden folgende geologischen Besonderheiten ausgeschieden:

Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Moränenwall (Endmoräne der Rissvergletscherung)	Band mit braunen Dreiecken Landschaftlich und erdgeschichtlich äußerst bedeutungsvoll	Keine Beeinträchtigungen durch Bauten, Anlagen oder Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und dgl.)

Fossile Böden
 (warmzeitliche Entstehung / Klimazeugen)

Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Brauner Stern (Grube Bunte)	Klima- und gletscher- geschichtlich äusserst bedeutungsvoll	Schaffen eines Geotops Stehenlassen eines geeigneten Aufschlusses bei der späteren Wiederauffüllung und Endgestaltung der Kiesgrube

§ 25 Kulturobjekte

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

² Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Beschreibung, Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Kurzinventar
violettes Quadrat	Kulturobjekte	
K1	Brunnen, 1844, Haldengasse	924 A
K2	Brunnen vor der «Taube», 1844, Mitteldorf	924 B
K3	Brunnen, 1878, Mitteldorf	924 C
K4	Brunnen, 1880, Mühlegasse	924 D
K5	Brunnen, Haldengasse	-
K6 - K15	Alte Grenzsteine	-

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 26 Gärtnereizone

Gärtnereizone

¹ Die Gärtnereizone ist für Gartenbaubetriebe und dgl. bestimmt. Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie dieser Nutzung dienen (Treibhäuser, Verkaufsräume, Werkstätten, Lager- und Abstellräume, Bürobauten sowie betriebsnotwendige Wohnungen). Hochbauten sind nur im rot schraffierten Bereich zulässig.

² Für Gebäude gelten als Richtwerte eine maximale Gebäudehöhe von 7 m, eine maximale Firsthöhe von 12 m und ein Grenzabstand von 4 m.

³ In der Gärtnereizone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen können wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

⁷ Bei Nutzungsänderungen ist der Baubewilligungsbehörde ein Erschliessungskonzept vorzulegen.

§ 27 Zone für Freiraumaktivitäten

Zone für
Freiraumaktivitäten

¹ Die Zone für Freiraumaktivitäten bezweckt die Nutzung, den Betrieb und soweit notwendig den Bau von Freizeiteinrichtungen.

² Innerhalb der Zone (Gebiet Brüel) darf die Fläche als Grillplatz (inkl. Mehrzweckgebäude) und für Freizeitaktivitäten genutzt werden.

³ Zulässig sind Bauten und Anlagen, die den Nutzungsfestlegungen entsprechen und dafür notwendig sind. Die mit Gebäuden gemäss § 6 lit. a) bis d) BauG überbaute Fläche darf maximal 10 % der Zonenfläche und die Gebäudehöhe 4 m (Richtwert) betragen.

⁴ Die nicht mehr für den vorgesehenen Verwendungszweck benötigten Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 28 Materialabbauzone

Materialabbauzone

¹ Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies und Sand.

² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut, für die landwirtschaftliche Nachnutzung rekultiviert oder den Naturschutz hergerichtet sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

4 DEFINITIONEN

4.1 Ausnützung

§ 29 Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer

¹ Dach- und Attikageschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein der beanspruchten Fläche entsprechender Ausnutzungszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der Bruttogeschossfläche (BGF) betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

§ 30 Kniestock (Dachgeschoss)

Kniestock
(Dachgeschoss)

¹ Ausgehend von einer Dachneigung von 45 ° und einer Kniestockhöhe von 1.20 m darf die Kniestockhöhe in allen Zonen, mit Ausnahme der Dorfkernzone, um 20 cm pro 5 ° Dachneigungsreduktion erhöht werden.

² Die maximal zulässige Kniestockhöhe von 1.80 m sowie die Gebäude- und Firsthöhe der jeweiligen Bauzone darf dadurch nicht überschritten werden.

§ 31 Gewerbe

Gewerbe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere 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, sondern als stark störend.

4.2 Abstände

§ 32 Gemeinde- und Privatstrassen

Gemeinde- und
Privatstrassen

Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:

- a) an die Grenze für Parkfelder
- b) 60 cm für Einfriedigungen, Stützmauern bis 80 cm Höhe und für Böschungen; der Mindestabstand von Stützmauern vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 80 cm ist
- c) 4 m für Erdsonden; in begründeten Fällen kann der Strassenabstand bis auf 2 m reduziert werden

§ 33 Baugebiet

Baugebiet

¹ Stützmauern dürfen innerhalb des Baugebiets bis zu einer Höhe von 1 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

² Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.80 m an die Grenze gestellt werden. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

³ Böschungen dürfen an die Grenze gesetzt werden. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) müssen der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen.

§ 34 Kulturland

Kulturland

¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedigungen bis 1.80 m
- c) 60 cm für Böschungen; Terraindifferenzen zum Kulturland sind mit natürlichen Böschungen zu gestalten; sind Stützmauern unvermeidbar, dürfen diese in einem Abstand von 60 cm maximal 1.50 m hoch erstellt werden

² Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 35 Benützung von Privateigentum

Benützung
von Privateigentum

¹ Die Benennung 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.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 36 Allgemeine Anforderungen

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.

§ 37 Energiesparmassnahmen

Energiespar-
massnahmen

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 Aussenhüllen dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden.

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

5.3 Wohnhygiene

§ 38 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung
der Wohnungen

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.

§ 39 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse /
Fenstergrösse /
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

- a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
- Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² Fläche
 - Fensterfläche: mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)
 - Dachflächen-
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der
anrechenbaren Bodenflächen reduziert
werden.
- b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen
Geschoss wie die Wohnung)
 - Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 40 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.

5.4 Ausstattung

§ 41 Garagenvorplätze

Garagenvorplätze

Der Garagenvorplatz muss vom Garagentor aus gemessen eine Tiefe von mindestens 5 m aufweisen.

§ 42 Velos / Kinderwagen

Velos / Kinderwagen

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

§ 43 Spielplätze

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist eine geeignete Spielfläche zu schaffen.

² Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 44 Containerplätze

Containerplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Containerplätze vorzusehen.

§ 45 Sicherheit im öffentlichen Raum

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 Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

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

§ 46 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstichtung)
- 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 auf Kosten der Bauherr-schaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestal-tung 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 wirt-schaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 47 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen

Antennen /
Parabolspiegel /
Solaranlagen

¹ Antennen / Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie dürfen die Firstlinie nicht überschreiten.

² Solaranlagen sind zulässig.

§ 48 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Mona-ten kann in der Gewerbezone G bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 49 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 ge-rechtfertigten 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.

§ 50 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, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 51 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 52 Gebühren

Gebühren

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

§ 53 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz des Ortskerns (Dorfkernzone) sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 54 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung / den Gemeinderat):

- Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 28. November 1988
- Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan Oberdorf / Leimgasse vom 29. März 1994
- Teiländerung Bauzonenplan Rebgasse / Eintrag vorbelastete Gebiete vom 29. März 1994
- Erschliessungsplan Ritzhans-Duppeli vom 12. Juni 1995
- Erschliessungsplan Brugglismatt-Cheibenhölzli vom 9. März 1998
- Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan 1998 vom 22. Juni 1999
- Teiländerung Kulturlandplan Chatzewadel vom 22. Juni 1999
- Bau- und Nutzungsordnung vom 5. Dezember 2000
- Teiländerung Bauzonenplan Mühlegasse-Walki vom 19. Juni 2001
- Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan Oberdorf vom 4. Dezember 2001
- Teiländerung Bauzonenplan Brugglismatt vom 4. Dezember 2001
- Erschliessungsplan Mühlegasse-Walki vom 11. Februar 2002
- Teiländerung Rebgasse vom 12. Juni 2006

Auftragsnummer	35.01.006
Verfasser	Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Verfassungsdatum Druckdatum / -initialen	Februar 2011 Kontrolle 01.03.2011 / SG
Dateipfad / -name	I:\Planung\Zeiningen\001\006\Planung\2_Mitwirkung_kantonale Vorprüfung\unterstrichen\BNO_Zeiningen_Mitwirkung_kantonale Vorprüfung_Februar 2011.doc