



Allgemeine Nutzungsplanung

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Alle Änderungen nachgeführt bis Mai 2025

Dieses Dokument dient lediglich der Information.
Die rechtskräftige Original-BNO kann bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Rechtskräftige Dokumente:

	Beschluss Gemeindeversammlung	Beschluss Regierungsrat
Bau- und Nutzungsordnung	04. September 2013	12. Februar 2014
Teiländerung § 6 Ausnützungsziffer / Grenz- abstand (W2 / WG2)	01. Dezember 2015	08. Juni 2016
Teiländerung §§ 6 und 31 Fassadenhöhe / Dachgeschoss	04. Dezember 2017	04. April 2018
Teiländerung §§ 12 und 20a Gewässerraum	04. Dezember 2017	20. November 2019
Teiländerung 2021	05. Juni 2024	04. Dezember 2024

KOCH + PARTNER
INGENIEURE GEOMETER PLANER

E-MAIL INFO@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

IM BIFANG 2
5080 LAUFENBURG

FON +41 (062) 869 80 80

MAGDENERSTRASSE 2
4310 RHEINFELDEN

FON +41 (061) 836 96 80

Auftragsnummer
Status

K035.001.006.05
Arbeits-BNO

Verfasser

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter

Verfassungsdatum

11. Juni 2025 Kontrolle 

Dateiname

BNO_Nachgefuehrt_Zeiningen_2025-06-11.docx

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	5
	§ 1 Geltungsbereich	5
	§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2	RAUMPLANUNG	5
	§ 3 Planungsgrundsätze	5
	§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	6
	§ 5 Sondernutzungsplanung	6
	§ 5a Mehrwertabgabe	6
3	ZONENVORSCHRIFTEN	7
3.1	Bauzonen	7
	§ 6 Zonenübersicht	7
	§ 7 Dorfkernzone D	8
	§ 8 Wohnzonen W2 / W3	9
	§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3	9
	§ 10 Gewerbezone G	10
	§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	10
	§ 12 Uferschutzzone Baugebiet US	10
	§ 12a Gewässerraumzone im Baugebiet	11
	§ 13 Grünzone Gr	11
	§ 14 Hochwassergefahrenzonen HWZ	11
	§ 14a Freihaltezone Hochwasser	12
	§ 15 Hangwasserschutz	12
3.2	Landwirtschaftszonen	13
	§ 16 Landwirtschaftszone	13
	§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone	13
3.3	Schutzzonen	14
	§ 18 Naturschutzzonen Kulturland	14
	§ 19 Naturschutzzonen Wald	15
	§ 20 Uferschutzzone Kulturland	15
	§ 20a Gewässerraumzone ausserhalb Baugebiet	15
3.4	Überlagerte Schutzzonen	16
	§ 21 Landschaftsschutzzone	16
	§ 22 Wildtierkorridor	16
3.5	Schutzobjekte	17
	§ 23 Naturobjekte	17
	§ 24 Geologische Besonderheiten	17
	§ 25 Gebäude mit Volumenschutz	18
	§ 26 Kulturobjekte	18
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	19
	§ 27 Gärtnereizone	19
	§ 28 Zone für Freizeitaktivitäten	19
	§ 29 Materialabbauzone	20
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	20
4.1	Nutzungsdichte	20
	§ 30 Ausnützungsziffer	20
4.2	Dachgeschoss und -gestaltung / Anrechenbarkeit	20
	§ 31 Dachgeschoss	20
4.3	Störmass von Betrieben	21
	§ 32 Nicht / mässig / stark störende Betriebe	21
4.4	Nettoladenfläche	21
	§ 33 Nettoladenfläche	21

4.5	Abstände	21
	§ 34 Gemeinde- und Privatstrassen	21
	§ 35 Baugebiet	21
	§ 36 Kulturland	22
5	BAUVORSCHRIFTEN	22
5.1	Baureife und Erschliessung	22
	§ 37 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	22
5.2	Technische Bauvorschriften	22
	§ 38 Allgemeine Anforderungen	22
	§ 39 Energieeffizienz	23
5.3	Wohnhygiene	23
	§ 40 Ausrichtung der Wohnungen	23
	§ 41 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume	23
	§ 42 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	23
5.4	Ausstattung	24
	§ 43 Garagenvorplätze	24
	§ 44 Velos / Kinderwagen	24
	§ 45 Spielplätze	24
	§ 46 Containerplätze	24
	§ 47 Öffentlich zugänglicher Raum	24
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	25
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	25
	§ 48 Ortsbildschutz	25
	§ 49 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen	25
	§ 50 Materialablagerungen	25
6.2	Umweltschutz	26
	§ 51 Einwirkungen	26
	§ 52 Lärmschutz	26
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	26
	§ 53 Zuständigkeit	26
	§ 54 Gebühren	26
	§ 55 Vollzugsrichtlinien	26
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	26
	§ 56 Übergangsbestimmung	26
	§ 57 Aufhebung bisherigen Rechts	27
ANHANG		28
	Denkmalschutz (kantonale Schutzobjekte)	28
	Bauinventar	28

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 1:2'000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 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 Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁶ Einzonungen und verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss sind zu fördern.

§ 4 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 müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

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

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 5 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungsplanung

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.

§ 5a Mehrwertabgabe

Mehrwertabgabe

¹ Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben gemäss § 28a ff. BauG und der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) beträgt 30%.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnutzungsziffer	Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	braun	(2)	○	○	○	(4)		III	§7
Wohnzone 2	W2	gelb	2	0.4	7	12	4	4	II	§8
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange	2	0.5	7	12	4	4	III	§9
Wohnzone 3	W3	rot	3	0.6	10	15	5	10	II	§8
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	dunkelrot	3	0.7	10	15	5*	10*	III	§9
Gewerbezone	G	violett	○	○	(11)	(15)	○	○	III	§10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	○	○	○	○	○	○	II / III	§11
Grünzone	Gr	ocker	-	-	-	-	-	-	-	§13

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.

³ Die mit «○» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ Aufgehoben (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 1. Dezember 2015)

^{4bis} Die maximale, talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe von Flachdachbauten darf in Hanglagen (Neigung grösser als 10%) um 1 m erhöht werden, wenn die massgebliche (talseitige) Brüstung als offenes Schutzgeländer (inkl. Glas und dgl.) erstellt wird.

⁵ In den Zonen D, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

⁶ Bei den mit «*» bezeichneten Massen dürfen eingeschossige Gewerbebauten von maximal 4.50 m talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.

⁷ 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.

⁸ Für energieeffiziente Bauten, welche mindestens den Minergie-Standard erfüllen, kann die Fassadenhöhe um 15 cm pro Geschoss erhöht werden.

⁹ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 7 Dorfkerzone D

*Dorfkerzone
D*

(vgl. Anhang)

¹ Die Dorfkerzone D dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, so-fern

- a) ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist;
- b) die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist; für Gebäude gemäss Bauinventar ist die Unzumutbarkeit mittels neutralem Fachgutachten nach den Kriterien von § 48 Abs. 1 dieser BNO zu belegen;
- c) das Grundstück nur mit Neu- und Erweiterungsbauten einer verdichteten Bauweise zugeführt werden kann; davon ausgenommen sind die im Bauinventar erhobenen Gebäude.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Im Umfang bestehender Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Fassaden- und Gesamthöhen darf, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschoszahl, gebaut werden.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z.B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster / Dachaufbauten, Dachneigung usw.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁵ Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 48 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁶ Die Lage und Ausgestaltung von Parkplätzen und Kinderspielplätzen wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt.

⁷ 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 hat zwischen 35° und 45° zu betragen. Für kleinere Dächer von Nebengebäuden können Ausnahmen gestattet werden.

⁸ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig.

⁹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, 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.

¹⁰ Als Grundlage für die Beurteilung berücksichtigt der Gemeinderat das ISOS sowie die Liste der historischen Gärten.

§ 8 Wohnzonen W2 / W3

Wohnzonen
W2 / W3
(vgl. Anhang)

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser bis maximal 3 Wohneinheiten, Terrassenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis maximal 6 Wohneinheiten bestimmt. Im horizontal schraffierten Bereich (A) dürfen keine empfindlichen Nutzungen bezüglich Lärm und nichtionisierender Strahlung erstellt werden.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet.

⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁵ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁶ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3

Wohn- und
Gewerbezone
WG2 / WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 dienen dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

³ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Der Bau von Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁴ Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) 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.

§ 10 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

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, sodass 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.

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

(vgl. Anhang)

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 - eine Bautiefe (Richtwert) - 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).

⁵ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

§ 12 Uferschutzzone Baugebiet US

Aufgehoben (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 4. Dezember 2017)

§ 12a Gewässerraumzone im Baugebiet

*Gewässerraumzone im
Baugebiet*

¹ Die Gewässerraumzone für den Möhlinbach innerhalb Baugebiet wirkt als Grundnutzungszone. Deren Breite beträgt gesamthaft 20 m, gemessen beidseitig je 10 m ab Gewässermittle. Hiervon ausgenommen sind die beiden Parzellen Nrn. 21 und 24, bei welchen sich die Breite aus dem Bauzonenplan ergibt.

² Bei Fliessgewässern innerhalb Baugebiet mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist der Gewässerraum den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

³ Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Im Gewässerraum sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 13 Grünzone Gr

*Grünzone
Gr*

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

² Sofern nachfolgend nicht anders bestimmt, ist die Grünzone Gr von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

³ Im vertikal schraffierten Bereich (B) können Erschliessungsstrassen sowie Klein- und Anbauten nach § 19 BauV bewilligt werden.

⁴ Die Einhaltung übergeordneter Vorgaben (Strassenabstand, Waldabstand, Gewässerabstand usw.) bleibt vorbehalten.

§ 14 Hochwassergefahrenzonen HWZ

*Hochwasser-
gefahrenzonen
HWZ*

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszone 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 *Aufgehoben (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 05. Juni 2024)*

⁵ *Aufgehoben (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 05. Juni 2024)*

⁶ *Aufgehoben (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 05. Juni 2024)*

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.

§ 14a Freihaltezone Hochwasser

*Freihaltezone
Hochwasser*

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 nur 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 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.

§ 15 Hangwasserschutz

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

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

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

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 16 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.

§ 17 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 Bau- masse 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, talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, namentlich Bauten und Anlagen, die dauernd bewohnt sind, an welchen grosse Folgeschäden auftreten können bzw. an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind sowie wer in hochwassergefährdeten Spezialzonen neue Nutzungen plant, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich, wo vorhanden, die Gefahrenkarte Hochwasser, die Gefahrenhinweiskarte und der aktuelle Stand des Ereigniskatasters, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

3.3 Schutzzonen

§ 18 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 ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das freie 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:

Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
rot	Laich- und Brutgebiet; Erhalt der Artenvielfalt	Keine Düngung Keine Beweidung
gelb	Artenreiche Heuwiese	Heuschnitt Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni Keine Düngung Keine Beweidung

Feuchtgebiet
"Aegelsee"

Magerwiese

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

§ 19 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. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. 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 ausgeschrieben:

*Naturwaldreservat
 (grösser als 20 ha)*

Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
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

§ 20 Uferschutzzone Kulturland

Aufgehoben (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 4. Dezember 2017)

§ 20a Gewässerraumzone ausserhalb Baugebiet

*Gewässerraumzone
 ausserhalb Baugebiet*

¹ Die Gewässerraumzone ausserhalb Baugebiet wirkt als überlagerte Zone.

² Für den Möhlinbach beträgt die Breite der Gewässerraumzone ausserhalb Baugebiet gesamthaft 18 m, gemessen beidseitig je 9 m ab Gewässermitte.

³ Bei Fliessgewässern ausserhalb Baugebiet mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt die Gewässerraumbreite 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei den eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁴ Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Im Gewässerraum sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

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. Allfällige Folientunnels sind im Bereich der bestehenden Siedlungen anzuordnen. Die Lage der Folientunnels wird im Einzelfall durch die Gemeinde geprüft und beurteilt.

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 (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 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.

§ 22 Wildtierkorridor

Wildtierkorridor

¹ Im Bereich des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildkorridors ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

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:

*Hecke / Ufer- oder
Feldgehölz*

<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
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
<i>Weiher / Tümpel</i>	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
<i>Besonderer Waldrand</i>	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:

*Moränenwall
(Endmoräne der Riss-
vergletscherung)*

<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
Band mit braunen Dreiecken	Landschaftlich und erdschichtlich äusserst bedeutungsvoll	Keine Beeinträchtigungen durch Bauten, Anlagen oder Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und dgl.)

*Fossile Böden
(warmzeitliche Entstehung / Klimazeugen)*

Brauner Stern (Grube Bunte)	Klima- und gletscherge- schichtlich äusserst be- deutungsvoll	Schaffen eines Geotops Stehenlassen eines geeigneten Aufschlusses bei der späteren Wiederauffüllung und Endgestaltung der Kiesgrube
--------------------------------	---	--

§ 25 Gebäude mit Volumenschutz

*Gebäude mit
Volumenschutz*

¹ Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Sie dürfen 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 mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) 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.

² 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.

Bezeichnung im Plan	Ortsbezeichnung	Parz.-Nr.
blauer Punkt	Gebäude mit Volumenschutz	
V1	Juchgasse 8/10	220
V2	Oberdorf 36	115
V3	Oberdorf 32	2164
V4	Oberdorf 33	106
V5	Bachtelenweg 1/3	89
V6	Mühlegasse 24	49
V7	Rebgasse 20	24
V8	Rebgasse 9	1349

§ 26 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 Bauinventar
violettes Quadrat	Kulturobjekte	
K1	Brunnen, 1844, Haldengasse	924A
K2	Brunnen vor der «Tauben», 1844, Mitteldorf	924B
K3	Brunnen, 1878, Mitteldorf	924C
K4	Brunnen, 1880, Mühlegasse	924D
K5	Brunnen, Haldengasse	-
K6 - K15	Alte Grenzsteine	-

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 27 Gärtnereizone

Gärtnereizone

¹ Die Gärtnereizone ist für Gartenbaubetriebe 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, sodass 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.

§ 28 Zone für Freizeitaktivitäten

Zone für Freizeitaktivitäten

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

Nr.	Gebiet	Zweckbestimmung
1	Brühl	Freizeitanlage mit Grillplatz und Mehrzweckgebäude
2	Stutz	Bike-Park

³ Bauten und Anlagen sind nur zugelassen soweit sie den Zweckbestimmungen entsprechen und absolut erforderlich sind.

⁴ Im Gebiet Nr. 1, Brühl, darf die für Hochbauten überbaubare Grundfläche maximal 250 m² betragen. Die geplanten Hochbauten dürfen maximal 1 Vollgeschoss aufweisen. Die Abstellplätze sind in einfacher Ausführung (z.B. Kies- oder Mergelplatz) zu erstellen. Die restliche Zonenfläche bleibt Wiesland.

⁵ Im Gebiet Nr. 2, Stutz, sind einzig Terrainveränderungen und mobile Pisten-einrichtungen wie Sprungschanzen, Hindernisse und dgl. zulässig.

⁶ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, namentlich Bauten und Anlagen, die dauernd bewohnt sind, an welchen grosse Folgeschäden auftreten können bzw. an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind sowie wer in hochwassergefährdeten Spezialzonen neue Nutzungen plant, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

⁷ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich, wo vorhanden, die Gefahrenkarte Hochwasser, die Gefahrenhinweiskarte und der aktuelle Stand des Ereigniskatasters, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁸ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 29 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, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen 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 Von der Abbauzone "Bünste" sind in der Endnutzung 50 % als zielartenspezifische, naturnahe Pionierflächen zu gestalten.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Nutzungsdichte

§ 30 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 unbeheizte verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein der beanspruchten Fläche entsprechender Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

4.2 Dachgeschosse und -gestaltung / Anrechenbarkeit

§ 31 Dachgeschoss

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 Fassaden- und Gesamthöhe der jeweiligen Bauzone darf dadurch nicht überschritten werden.

³ Für Dachdurchbrüche gelten die Bestimmungen gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.

4.3 Störmass von Betrieben

§ 32 Nicht / mässig / stark störende Betriebe

*Nicht / mässig / stark
störende Betriebe*

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-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe 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.

4.4 Nettoladenfläche

§ 33 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

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

4.5 Abstände

§ 34 Gemeinde- und Privatstrassen

*Gemeinde- und
Privatstrassen*

¹ 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 Einfriedungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und für Böschungen; der Mindestabstand von Stützmauern vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 80 cm ist

² Die Strassenabstände gemäss Abs. 1 werden aufgehoben, wo neben der Fahrbahn Geh- und/oder Radwege liegen.

§ 35 Baugebiet

Baugebiet

¹ Stützmauern innerhalb des Baugebiets dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Der Gemeinderat kann, wo es die Geländeverhältnisse erfordern, Ausnahmen gestatten.

² Stützmauern dürfen innerhalb des Baugebiets bis zu einer Höhe von 1 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind zu staffeln und um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm zurückzusetzen. Folgende Absturzsicherungen werden bei der Messweise der zulässigen maximalen Höhe von Stützmauern nicht angerechnet:

- a) Offenes Schutzgeländer bis zu einer Höhe von 1.80 m
- b) Einfriedungen, bestehend aus Pflanzen und Sträuchern, bis zu einer Höhe von 1.80 m

³ Einfriedungen dürfen innerhalb des Baugebietes in den Zonen D, W2, WG2, W3, WG3 und OeBA bis zu einer Höhe von 1.80 m und in der Zone G bis zu einer Höhe von 2.50 m an die Grenze gestellt werden. Dieses Mass gilt am bestehenden Terrain der zu erstellenden Einfriedungen. Über deren Gestaltung an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

⁴ Böschungen innerhalb des Baugebiets 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.

⁵ Für Kleinstbauten gemäss § 49 BauV gelten innerhalb des Baugebiets die gleichen Grenzabstände wie für Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV.

§ 36 Kulturland

Kulturland

¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude, soweit die Erstellung der Baute zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt
- b) 60 cm für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 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
- d) Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für das Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten

² *Aufgehoben (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 05. Juni 2024)*

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 37 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

*Im öffentlichen
Interesse liegende
Einrichtungen*

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

§ 38 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, Erdrutschen 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.

§ 39 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Unter Vorbehalt anders lautender Zonenbestimmungen dürfen Aussenhüllen nachgedämmt werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

² Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

5.3 Wohnhygiene

§ 40 Ausrichtung der Wohnungen

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 zu vermeiden.

§ 41 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe: bei Vollgeschoss mind. 2.40 m
bei Dachgeschoss mind. 2.40 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 Fensterfläche
(Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren
Bodenflächen reduziert werden.

b) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- 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.

§ 42 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ 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

§ 43 Garagenvorplätze

Garagenvorplätze

¹ Der Garagenvorplatz muss vom Garagentor aus gemessen eine Tiefe von mindestens 5 m aufweisen.

§ 44 Velos / Kinderwagen

Velos / Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 45 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.

§ 46 Containerplätze

Containerplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Containerplätze vorzusehen.

§ 47 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich zugänglicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁵ Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 48 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

² 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 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.

§ 49 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen

*Antennen /
Parabolspiegel /
Solaranlagen*

¹ Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen 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.

§ 50 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten 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

§ 51 Einwirkungen

Einwirkungen

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

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

³ 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.

§ 52 Lärmschutz

Lärmschutz

¹ 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.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 53 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 54 Gebühren

Gebühren

¹ 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.

§ 55 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz des Ortskerns (Dorfkernzone) sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 56 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

§ 57 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung bisherigen
Rechts*

¹ 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 Rebgrasse / 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 Rebgrasse vom 12. Juni 2006

ANHANG

Denkmalschutz (kantonale Schutzobjekte)

Denkmalschutzobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.
D1	Röm.-kath. Pfarrkirche, 1768-69, 1930-31	Kirchweg	177	155
D2	Röm.-kath. Pfarrhaus, fr. 1550, 1850 (Umbau)	Kirchweg 1	175	155
D3	Missionskreuz, 1776	Kirchweg		155
D4	Wirtsschild "Zur Taube", um 1786?	Mitteldorf 15	106	169

Bauinventar

Bauinventarobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.
901	Altes Schulhaus, 1862-1864	Mitteldorf	116	59
902	Gasthaus "Zur Taube", 1786	Mitteldorf 15	106	169
903	Bauernhaus (ehem. Huf- schmiede), 17. Jh.?, 1854 (Um- bau).	Mitteldorf 24	115	159
904	Wohnhaus mit angebauter Scheune, 17. Jh.	Oberdorf 5	140	92
905	Bauernhaus, nach 1740, 1869 (Neufassadierung)	Oberdorf 8	168	123
906	Waschhaus, 1. Hälfte 19. Jh.	Oberdorf 2	169	1106
907	Ehem. Doppelbauernhaus, um 1800	Oberdorf 16	520	1601
908	Bauernhaus, 1789	Schaufelackerweg 2	160	941
909	Bauernhaus, 1839	Kirchweg 3	193	165
910	Wohnhaus mit angebauter Scheune, um 1800	Kirchweg 18	178	129
911	Bauernhaus, 1. Hälfte 19. Jh.	Müsgasse 3	182	134
912	Wohnhaus (18. Jh.) mit angebau- ter Scheune (1885) und Remise	Mühlegasse 26	91/92	48
913	Bauernhaus, um 1800	Mühlegasse 30	86	37
914	Bauernhaus, 1849	Im Gässli 11	63	12
915	Bauernhaus mit Nebengebäude, um 1840	Obere Rebgrasse 4	70/71	1350
916	Bauernhaus, um 1800	Mitteldorf 7	43	182
917	Bauernhaus, um 1805	Winkelgässli 5	35	188
918	Bauernhaus, 18. Jh., 1848 (An- bau)	Juchgasse 5	20	212
919	Bauernhaus, 1851	Juchgasse 7	21	214
920	Bauernhaus, um 1800	Haldengasse 4	9	209
921	Bauernhaus, 1803	Haldengasse 10	5	205
922	Ehem. Bauernhaus, um 1800	Haldengasse 12	4	204