

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Entwurf vom 7. Juni 2021

Mitwirkungsbericht vom 07.06.2021

Vorprüfungsbericht vom 14.06.2021

Öffentliche Auflage vom 21.06.2021 bis 21.07.2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiberin:

Meyer Stefan

Jenni Nicole

Genehmigung:



Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Übergeordnetes Recht	6
2.	Raumplanung	6
2.1.	Planungsgrundsätze	6
§ 3	Planungsgrundsätze	6
2.2.	Sondernutzungsplanung	7
§ 4	Sondernutzungsplanung	7
§ 5	Gestaltungsplangebiet "Baumgartenacker"	7
§ 6	Gestaltungsplangebiet "Sagiareal"	8
§ 7	Gestaltungsplangebiet "Büttikerstrasse"	8
2.3.	Weitere Planungsinstrumente	9
§ 8	Weitere Planungsinstrumente	9
3.	Zonenvorschriften	10
3.1.	Bauzonen	10
§ 9	Bauzonen	10
§ 10	Dorfzone	11
§ 11	Wohnzone W3	12
§ 12	Wohn- und Arbeitszone WA2	13
§ 13	Wohnzone W2	13
§ 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
§ 15	Grünzone, Freihaltezone	13
3.2.	Landwirtschaftszonen	14
§ 16	Landwirtschaftszonen	14
§ 17	Bauten in der Landwirtschaftszone	14
3.3.	Schutzzonen	14
§ 18	Naturschutzzone im Kulturland	14
§ 19	Uferschutzzone	15
3.4.	Überlagerte Schutzzonen	16

§ 20	Landschaftsschutzzone	16
§ 21	Naturschutzzone Wald	16
§ 22	Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)	17
§ 23	Mindestabstand für Bauten	18
§ 24	Wildtierkorridor	18
§ 25	Quellschutzzone	18
3.5.	Schutzobjekte	19
§ 26	Naturobjekte	19
§ 27	Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten	19
§ 28	Schutzobjekte	20
§ 29	Kulturobjekte	21
§ 30	Wiederherstellungspflicht	21
3.6.	Gefahren- und Überflutungszonen	21
§ 31	Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	21
§ 32	Hochwassergefährdetes Gebiet	22
§ 33	Oberflächenwasserschutz	22
4.	Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern	23
4.1.	Nutzungsziffern	23
§ 34	Ausnützungsziffer	23
§ 35	Ausnützungszuschlag bei Wintergärten	23
§ 36	Generationengerechtes Wohnungsangebot	23
§ 37	Nutzungsbonus	23
4.2.	Gewerbe / Nettoladenfläche	24
§ 38	Gewerbe, Definition des Störgrades	24
§ 39	Nettoladenfläche	24
4.3.	Geschosse	24
§ 40	Abgrabungen beim Untergeschoss	24
4.4.	Abstände	24
§ 41	Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen	24
§ 42	Abstand gegenüber dem Kulturland	25
4.5.	Arealüberbauung	25
§ 43	Arealüberbauung	25

5.	Bauvorschriften	26
5.1.	Baureife und Erschliessung	26
§ 44	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	26
5.2.	Technische Bauvorschriften	26
§ 45	Allgemeine Anforderungen	26
§ 46	Energieeffizienz	26
5.3.	Wohnhygiene	27
§ 47	Ausrichtung der Wohnungen	27
§ 48	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	27
§ 49	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	28
5.4.	Ausstattung	28
§ 50	Parkieranlagen	28
§ 51	Garagenvorplätze	28
§ 52	Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	29
§ 53	Spielgeräte, Kinderwagen, Velos, Mobilitätshilfen	29
§ 54	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	29
6.	Schutzvorschriften	30
6.1.	Ortsbild- und Denkmalpflege	30
§ 55	Allgemeine Anforderungen	30
§ 56	Umgebungsgestaltung	31
§ 57	Dachgestaltung	31
§ 58	Materialablagerungen	32
§ 59	Siedlungsränder	32
6.2.	Umweltschutz	33
§ 60	Einwirkungen	33
§ 61	Lichtemissionen	33
§ 62	Vogelschutz	33
§ 63	Mobilfunkantennen	33
7.	Vollzug und Verfahren	34
7.1.	Zuständigkeit	34

§ 64	Zuständigkeit	34
7.2.	Gebühren	34
§ 65	Gebühren	34
7.3.	Vollzugsrichtlinien	34
§ 66	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	34
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	35
8.1.	Übergangsbestimmung	35
§ 67	Übergangsbestimmung	35
8.2.	Aufhebung bisherigen Rechts	35
§ 68	Aufhebung bisherigen Rechts	35

1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
- ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht

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

2. Raumplanung

2.1. Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

- ¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
 - der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern
 - der Aufwertung von Aussenräumen,
 - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technische Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes in der jeweils neusten Version; BVU/ARE, Aarau 2012

2.2. Sondernutzungsplanung

§ 4 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

§ 5 Gestaltungsplangebiet "Baumgartenacker"

Gestaltungsplangebiet
"Baumgartenacker"

¹ Für das Gestaltungsplangebiet "Baumgartenacker" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Besonders gute Einordnung der Bauten in das bestehende Terrain unter Rücksichtnahme der bestehenden Bebauung;
- Maximaler Ausnützungsbonus von 15%
- Berücksichtigung der Verzahnung von Siedlung und Landschaft durch lockere Begrünung mit standortgerechten Einzelbäumen (zum Beispiel Hochstammobstbäume)
- Eine gemeinsame Erschliessung über die Strasse Hinterdorf
- Der Bau von Terrassenhäusern ist nicht gestattet
- Die Materialien und Farbgebung der Bauten müssen auf die ländliche Umgebung abgestimmt werden.²
- Der Siedlungsrand ist sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten. Für die Begrünung entlang des Siedlungsrandes sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

² Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein einheitliches Gestaltungskonzept sowie ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, das aufzeigt, wie eine hohe Wohnqualität mit einer überwiegend naturnah begrüneten Umgebung umgesetzt wird.

³ Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist kein zusätzliches Geschoss zulässig.

² Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl für Bauten in ländlicher Umgebung, BVU, 2018

Gestaltungsplangebiet
"Sagiareal"

§ 6 Gestaltungsplangebiet "Sagiareal"

¹ Das Gestaltungsplangebiet «Sagiareal» dient der Siedungs-entwicklung nach innen. Es gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Besonders gute Abstimmung der Gewerbe- und Wohnbauten
- Sorgfältiger Einbezug des Freiraumpotentials der Umgebung um den «Hinterbach» in die zukünftige Entwicklung des Areals.
- Im Gebiet sind ausschliesslich verkehrsextensive Nutzungen zulässig (Wohnen, produktion- und unternehmensbezogene Dienstleistungen). Es ist ein Verkehrskonzept mit dem erwartenden Verkehrsaufkommen einzureichen.
- Die Materialien und Farbgebung der Bauten müssen auf die ländliche Umgebung abgestimmt werden.³
- Gemeinsame Erschliessung, Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Niesenbergstrasse.
- Als Ersatz für den abgegangenen geschützten Einzelbaum (Esche), muss auf dem Areal ein raumwirksamer, standortgerechter, hochstämmiger Baum gepflanzt werden.
- Der Siedlungsrand ist sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten. Für die Begrünung entlang des Siedlungsrandes sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

² Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein einheitliches Gestaltungskonzept inkl. Umgebungskonzept zu erarbeiten, das aufzeigt, wie die Abstimmung zwischen Wohnen und Arbeiten in einer hohen Qualität mit einer überwiegend naturnah begrünzten Umgebung umgesetzt wird.

Gestaltungsplangebiet
"Büttikerstrasse"

§ 7 Gestaltungsplangebiet "Büttikerstrasse"

¹ Für das Gestaltungsplangebiet "Büttikerstrasse" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gebäude, Erschliessungen, Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen müssen sich so ins

³ Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl für Bauten in ländlicher Umgebung, BVU, 2018

Landschaftsbild einordnen, dass sie vom Dorf her diskret in Erscheinung treten.

- Die Gebäude sollen in ihrer Materialstruktur und in der farblichen Gestaltung aufeinander abgestimmt werden. Eternitdächer sind nicht erlaubt.
- Ausser bei Klein- und Anbauten ist der Bau von Flachdächern untersagt. Bei Hauptbauten sind Dachneigungen von 30-45° zulässig
- Terrainveränderungen und Stützbauten sind zu minimieren und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Ableitung Meteor-/Dachwasser mit Retentionsmassnahmen in den Hinterbach
- Sorgfältiger Einbezug des Freiraumpotentials der Umgebung um den «Hinterbach» in die zukünftige Entwicklung des Areals.

² Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist vorab ein Bebauungsentwurf (Richtprojekt mit Freiraumkonzept) zu erstellen.

2.3. Weitere Planungsinstrumente

§ 8 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Das Leitbild räumliche Entwicklung zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf.

³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

§ 9 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Signatur	Nutzungsziffer max.	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäuelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						Klein	Gross		
Dorfzone	D	0.6*	8m	13.5m		4m	§9	III	§ 10
Wohnzone 3	W3	0.6	9.5m	13m	40m	5m	10m	II	§ 11
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	0.5	8m	13m		4m	8m	III	§ 12
Wohnzone 2	W2	0.45	7.5m 8m (am Hang)	11m	30m	4m	8m	II	§ 13
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeBA	o	o	o	o	o	o	III	§ 14
Grünzone, Freihaltezone	GF								§ 15

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Das mit "*" bezeichnete Mass gilt bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse⁴ handelt.

⁴ Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV.; Abbildungen zur Fassaden- und Gesamthöhe vgl. Anhang der BNO

- Für Gebäude mit Attikageschoss gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist.
 - Wenn die Brüstung zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet werden muss, erhöht sich die Fassadenhöhe um 1 m.
 - Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher 10% ist, gilt für Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine 2 m grössere Fassadenhöhe.
- 4 Ausser in der Dorfzone ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.
- 5 In der Dorfzone und der Wohn- und Arbeitszone 2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.50 m aufweisen.

§ 10 Dorfzone

Zweck

- 1 Die Vorschriften für die Dorfzone bezwecken die Erhaltung und eine entsprechende Ergänzung des Dorfbildes in seiner heutigen Erscheinung mit einer vielfältigen Nutzung.
- 2 Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.
- 3 Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden.

Eingliederungspflicht

- 4 Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden und Dachgestalt in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind entsprechend dem Dorfcharakter ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen und nach Möglichkeit zu erhalten. Die vorhandene Terrainhöhe ist weitgehend beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen.

Dachgestaltung

- 5 Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässig geneigte Sattel- und Walmdächer von mind. 30° und max. 45° Dachneigung zulässig. Beim Ausbau des Dachgeschosses soll die Dachfläche möglichst wenig durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Kleine Dachfenster bis 0,5 m² Glasfläche können bewilligt werden. Unkonventionelle Verglasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt.

Solaranlagen

- 6 Solaranlagen haben sich gestalterisch gut ins Ortsbild und in die Architektur des Gebäudes einzufügen.

Photovoltaikanlagen auf Schrägdächern sind als flächendeckendes Solardach auszuführen.

Bauweise

⁷ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut (Umnutzung) und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher Fassaden- und Gesamthöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vorbehalten. Die Eingliederungspflicht gemäss BNO § 10 Abs. 3 geht den baupolizeilichen Vorschriften von BNO § 9 (Richtwerten) vor.

⁸ Für Bauten mit Mischnutzung (Dienstl./Wohnungen) legt der Gemeinderat, wenn notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation. Für Neubauten mit reiner Wohnnutzung gilt ein grosser Grenzabstand von 8 m.

⁹ In der Dorfzone kann bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses für die Fassaden- bzw. Gesamthöhe ein Zuschlag von bis zu 1.0 m gewährt werden, wenn die benötigte Mehrhöhe nachweisbar betriebsbedingt ist. Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Hangneigungszuschlag gemäss § 9 Abs. 3 kumulierbar.

Gebiet Zehntenhaus

¹⁰ Im bezeichneten Gebiet um die Kapelle-Zehntenhaus (im Bauzonen- und Kulturlandplan mit violetter Umrandung dargestellt) dürfen keine neuen Hauptgebäude errichtet werden.

Meldepflicht

¹¹ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

§ 11 Wohnzone W3

Wohnzone W3

¹ Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser ab vier Einheiten bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Nichtstörende Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungen) mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

§ 12 Wohn- und Arbeitszone WA2

Wohn- und Arbeitszone
WA2

- 1 Die Wohn- und Arbeitszone WA2, ist für Wohnen und nicht störende und mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 In der WA2 Zone kann bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses für die Fassaden- bzw. Gesamthöhe ein Zuschlag von bis zu 1.0 m gewährt werden, wenn die benötigte Mehrhöhe nachweisbar betriebsbedingt ist. Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Hangneigungszuschlag gemäss § 9 Abs. 3 kumulierbar.
- 3 Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Nettoladenfläche pro Laden.

§ 13 Wohnzone W2

Wohnzone W2

- 1 Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungen) mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Die Zone OEBA ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bestimmt. Auf das Ortsbild ist Rücksicht zu nehmen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
- 3 Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

§ 15 Grünzone, Freihaltezone

Grünzone, Freihaltezone

- 1 Die Grünzone um die denkmalgeschützte Kapelle dient dem Schutz, bzw. der Freihaltung der Umgebung rund um die geschützte Kapelle.
- 2 In der Grünzone um die Kapelle dürfen keine neuen Bauten errichtet werden. Ausser es handelt sich um Anlagen, die der Erholung dienen (Gartenanlagen, Sitzbänke, Plätze und Wege). Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

3.2. Landwirtschaftszonen

§ 16 Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszonen

- ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.
- ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
- ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro 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 gut in die Landschaft einzufügen.
- ² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.
- ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3. Schutzzonen

§ 18 Naturschutzzone im Kulturland

Naturschutzzone im Kulturland

- ¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² In den Naturschutzzonen ist 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.

³ Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

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

⁵ 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.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden⁵:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese (Trockenstandort): Gräberen Baumgartenacker Tannacher Bodenacher Mürgmatt	M01-M04, M06	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation Anfang Herbst). Eine schonende Herbstweide mit Rindern ist möglich
Streuwiese (Feuchtstandort): Weihermatt	M05	Erhaltung und Förderung von Pflanzengesellschaften traditioneller Streuwiesen.	keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt ab 1. September

§ 19 Uferschutzzone

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.

² Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des § 22.

⁵ vgl. Landschaftsinventar Gemeinde Uezwil 2019

3.4. Überlagerte Schutzzonen

§ 20 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich nach der Landwirtschaftszone.

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

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

§ 21 Naturschutzzone Wald

Naturschutzzone Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (A-WaV)).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortsheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Altholzinsel Gräberenwald	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P

§ 22 Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)

Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)

¹ Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum⁶ ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die Bewirtschaftung nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraumes sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Die Breite des Gewässerraums wird bei den Bächen mit natürlicher Gerinnesohlenbreite grösser 2 m im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan festgelegt.

⁶ Gewässerraum vgl. § 127 BauG
Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG

⁴ Bei den Fliessgewässern, welche eine natürliche Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite aufweisen, und bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens innerhalb Bauzonen je 6 m. Diese Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.

⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.

§ 23 Mindestabstand für Bauten

Mindestabstand für Bauten

¹ Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m, und er wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

§ 24 Wildtierkorridor

¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridors AG14 ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

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.

§ 25 Quellschutzzone

Quellschutzzone

¹ Die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellen- und Grundwasserfassungen mit den dazugehörigen rechtskräftigen Schutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Plan

eingetragen. Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen⁷ festgelegt.

3.5. Schutzobjekte

§ 26 Naturobjekte

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt⁸:

Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken mit Pufferstreifen	H	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Windschutz • Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland • Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten • Gehölzpflege: alle 6 Jahre ½ der Länge im Winter • Saumpflege: jährlich ½ der Fläche im Oktober • Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite • Objekt Nr. H03, H04, H09, H10, H11: besser strukturieren • Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	GW		<ul style="list-style-type: none"> • Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) • Einen vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Einzelbäume	B	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement • Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege auf lange Lebensdauer • Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weier	F	<ul style="list-style-type: none"> • Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege gemäss langfristigem Pflegevertrag (Naturschutzprogramm Wald)

§ 27 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten

Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten

¹ Der Gemeinderat entscheidet von Amts wegen oder auf Ersuchen der Eigentümer, ob ein Hochstamm-Obstgarten, der in der separaten Beilage 1 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten und im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und

⁷ Schutzzonenreglement Quellwasserfassung Oberholz vom 23. Januar 2017

⁸ vgl. Landschaftsinventar Gemeinde Uezwil 2019

Kulturlandplanes aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.

² Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.

³ Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Landschaftskommission oder eine ausgewiesene Fachperson zur Stellungnahme auf.

⁴ Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

⁵ Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.

⁶ Die vom Gemeinderat unter Schutz gestellten Hochstamm-Obstgärten von kommunaler Bedeutung sind als Orientierungsinhalt und in der separaten Beilage 1 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten im Bauzonen- und Kulturlandplan zu vermerken.

⁷ Die Gemeinde unterstützt den Erhalt und die Entwicklung der Hochstamm-Obstgärten (namentlich Ersatz- und Neuanpflanzungen) mit Beiträgen und Baumpflanzaktionen. Die Höhe der Beiträge wird vom Gemeinderat jährlich im Rahmen des Budgets festgelegt.

§ 28 Schutzobjekte

Schutzobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

³ Bei den im Bauzonenplan bezeichneten wichtigen strassenraumprägenden Gebäuden ist bei einem Abbruch und Ersatzbau die Stellung und der Abstand zur Strasse zu beachten. Wesentlich ist auch der Rhythmus der Gebäudeabfolge längs der Strasse, dort wo mehrere solcher Gebäude aufgereiht sind. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

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

⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften. Umnutzungen von geschützten Gebäuden sind möglich sofern sie dem Schutzziel nicht widersprechen.

§ 29 Kulturobjekte

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 30 Wiederherstellungspflicht

Wiederherstellungspflicht

Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlosten lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

3.6. Gefahren- und Überflutungszonen

§ 31 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

Hochwassergefährdetes
Gebiet im Kulturland

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Bauge-such nachzuweisen, dass

- dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

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.

§ 32 Hochwassergefährdetes Gebiet

Hochwassergefährdetes
Gebiet

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

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

§ 33 Oberflächenwasserschutz

Oberflächenwasserschutz

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.

4. Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern

4.1. Nutzungsziffern

§ 34 Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer

¹ An die Ausnützungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet.

§ 35 Ausnützungszuschlag bei Wintergärten

Ausnützungszuschlag bei Wintergärten

¹ Zur Förderung des energiesparenden Bauens können folgende Flächen von unbeheizten Wintergärten von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht werden:

- bei Ein- bis Zweifamilienhäusern die ersten 20 m²
- bei Drei- und Mehrfamilienhäusern die ersten 6 m² pro Wohnung

§ 36 Generationengerechtes Wohnungsangebot

Generationengerechtes Wohnungsangebot

¹ Bei Bauvorhaben mit 10 oder mehr Wohneinheiten (Neu- und Umbauten, Erneuerungen usw.) hat das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.

² Es gilt eine um 0.05 erhöhte Ausnützungsziffer, wenn in Einfamilien- und Reihenhäusern neue, hindernisfreie Einliegerwohnungen mit separatem Zugang erstellt werden. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von § 37 BauV.

§ 37 Nutzungsbonus

Nutzungsbonus

¹ Wird innerhalb der Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezo- nen durch Neu- und Umbauten auf einer zusammenhängen- den Grundstücksfläche von mehr als 1'000 m², ein differenzier- ter Wohnungsmix mit ebenfalls kleineren 2.5 / 3.5 Zimmer Ei- gentumswohnungen geschaffen, erhöht sich die zulässige Ausnützung um 0.05. Voraussetzung für die Bewilligung ist der

Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

4.2. Gewerbe / Nettoladenfläche

§ 38 Gewerbe, Definition des Störgrades

Gewerbe, Definition des Störgrades

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grössere 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 als stark störend.

§ 39 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

³ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".⁹

4.3. Geschosse

§ 40 Abgrabungen beim Untergeschoss

Untergeschoss

Abgrabungen für Hauseingänge, Wohnungen und Garagenzufahrten sind bis 1/3 der Fassadenlänge, mindestens aber bis 6 m zulässig.

4.4. Abstände

§ 41 Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen

Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für

⁹ Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281).

Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist.

³ Erfordern die Geländeverhältnisse Stützmauern über 1.8 m Höhe, müssen diese zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe gegenüber Gemeindestrassen zurückversetzt werden.

§ 42 Abstand gegenüber dem Kulturland

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten und bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten sowie mit einem Dienstbarkeitsvertrag darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden.

² Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.5. Arealüberbauung

§ 43 Arealüberbauung

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in der Zone WG2 und W2 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m² aufweist. Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen kann von der zonengemässen Bauweise gemäss § 39 Abs. 4 BauV abgewichen werden. Die Fassaden- und Gesamthöhe nach § 9 BNO sind auch bei Arealüberbauungen in allen Bauzonen einzuhalten.

5. Bauvorschriften

5.1. Baureife und Erschliessung

§ 44 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 Gemeinderats.
- ² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. an die Grenze des Privateigentums anbringen lassen.
- ³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- ⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessene Rücksicht zu nehmen.

5.2. Technische Bauvorschriften

§ 45 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.

§ 46 Energieeffizienz

Energieeffizienz

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

³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

⁴ In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 49 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

§ 50 Parkieranlagen

Parkieranlagen

¹ Parkieranlagen¹⁰ sollen zusammengefasst, sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern verlangen, dass die Abstellplätze (exklusive Besucher- und Kundenparkplätze) in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

§ 51 Garagenvorplätze

Garagenvorplätze

¹ Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen muss der Garagenvorplatz vom Fahrbahnrand beziehungsweise hinteren Abschluss des Gehwegs gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Bei Altbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

² Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann.

¹⁰ Parkfelderanzahl und Gestaltung der Parkieranlagen sind in den kantonalen Erlassen geregelt (Gemäss §§ 43 und 44 BauV). Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten.

§ 52 Ein- und Ausfahrten, Zufahrten

Ein- und Ausfahrten, Zufahrten

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten¹¹ auf Gemeinde- und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

² Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5 % Neigung gegenüber dem bestehenden Strassengefälle aufweisen. Für die Neigung von gedeckten Rampen gilt die Norm SN 640 291a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie.

§ 53 Spielgeräte, Kinderwagen, Velos, Mobilitätshilfen

Spielgeräte, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.

§ 54 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

² Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

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

¹¹ Für die Gestaltung von Grundstückzufahrten gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 050 «Grundstückzufahrten» vom Mai 1993.

6. Schutzvorschriften

6.1. Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 55 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

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

- a) Stellung und Wirkung im Strassenraum
- b) Proportionen und Dimensionen der Baukuben
- c) Form, Staffelung und Gliederung der Bauten
- d) Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
- e) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- f) Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzung

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen oder 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, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 56 Umgebungsgestaltung

Umgebungsgestaltung

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

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

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, sind unmittelbar nach der Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 57 Dachgestaltung

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² in allen Zonen extensiv oder intensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.

³ Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs. 1 bis BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen:¹²

- Dachaufbauten und Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.
- Dacheinschnitte dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.

¹² Für Dachgeschosse und Dachdurchbrüche gilt § 24 BauV.

- Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

§ 58 Materialablagerungen

Materialablagerungen

- ¹ Baubewilligungspflichtige Ablagerungen für die Dauer von mehr als 2 Monaten, insbesondere von Baumaterial, Baumaschinen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Der daraus resultierende Verkehr darf die Wohnqualität nicht unzumutbar beeinträchtigen. Die kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.
- ² Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 59 Siedlungsränder

Siedlungsränder

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.
- ² Bei Baueingaben am Bauzonenrand sind gegenüber dem Kulturland einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- ³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie zusätzlich zu den Vorschriften von § 57 Abs. 2 ab 10m Länge und 1.5 m Höhe zu gliedern.
- ⁴ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen¹³.
- ⁵ An den Ortseingängen im Norden und Süden ist auf Kosten der Gemeinde mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Grundeigentümern am Strassenrand der Kantonsstrasse in Kombination mit einer Ortseingangstafel mindestens ein raumwirksamer, standortgerechter, hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Pflege sowie Bewirtschaftungseinschränkungen oder Mindererträge werden entschädigt.

¹³ Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl für Bauten in ländlicher Umgebung, BVU, 2018

6.2. Umweltschutz

§ 60 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 des Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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

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

§ 61 Lichtemissionen

Lichtemissionen

¹ Aussenbeleuchtungen die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.

² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

§ 62 Vogelschutz

Vogelschutz

¹ Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.

§ 63 Mobilfunkantennen

Mobilfunkantennen

¹ Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.

² Die Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren.

7. Vollzug und Verfahren

7.1. Zuständigkeit

Zuständigkeit

§ 64 Zuständigkeit

- ¹ Der Gemeinderat kann Beiräte mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beziehen.
- ² Zur fachlichen Beratung bezüglich des Naturschutzes und zur Aufsicht der Schutzzonen und -objekte setzt der Gemeinderat eine Landschaftskommission ein. Aufgaben und Kompetenzen dieser Kommission werden in einem Pflichtenheft festgehalten.
- ³ Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

7.2. Gebühren

Gebühren

§ 65 Gebühren

- ¹ Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

7.3. Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

§ 66 Vollzugsrichtlinien Naturschutz

- ¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1. Übergangsbestimmung

§ 67 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 Fassadenhöhe
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe

8.2. Aufhebung bisherigen Rechts

§ 68 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. August 1997
- b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 26. August 1997

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

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat genehmigt am

Der Staatsschreiber:

Anhang:

Anhang 1: Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte

(Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2019)

Anhang 2: Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz

(Inventar Nr. gemäss Natur- und Landschaftsinventar 2020)

Anhang 3: Schemaskizzen (Informationsinhalt)

(Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 9 BNO)

Anhang 1 Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2019)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parz. Nr.
Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)			
UEZ001	Steinsetzung	Ritzihölzli	472, 473
UEZ002	Kapelle (1766-1767)	Mitteldorf	315
UEZ003	Zehntenhaus (1786)	Niesenbergstrasse	316
Kommunale Schutzobjekte, Gebäude mit Substanzschutz gem. § 28 BNO (Beschlussinhalt)			
UEZ901	Wohnhaus (um 1700?)	Niesenbergstrasse 4a	317, 318
UEZ902	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800, Umbau 1858)	Sarmenstorferstrasse 6	289
UEZ907	Altes Schulhaus (fr. 19. Jh.) ¹⁴	Kallernstrasse 1	345
Kommunale Kulturobjekte gem. § 29 BNO (Beschlussinhalt)			
UEZ903	Bildstöckli (frühes 18. Jh.?)	Mitteldorf	250
UEZ904	Wegkreuz (um 1850?)	Kallernstrasse	336
UEZ905	Wegkreuz (1760) und Grenzstein (1884)	Sarmenstorferstrasse, Chrüzächer	20
UEZ906B	Grenzstein	an der Kallernstrasse	207
UEZ906D	Grenzstein	Teufewald	486

¹⁴ Die Nordseite des Gebäudes wurde durch Anbauten stark verändert. Die Anbauten an der Nordseite werden gemäss Bauinventar der kant. Denkmalpflege (2019) nicht als schützenswert eingestuft.

Anhang 2 Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz (Inventar Nr. gemäss Natur- und Landschaftsinventar 2020)

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
Magerwiesen und Streuwiesen gem. § 18 BNO (Beschlussinhalt)			
M01	Magerwiese (Trockenstandort), Baumgartenacher	2663468 / 1241147	575, 576
M02	Magerwiese (Trockenstandort), Gräberen	2663485 / 1241710	159
M03	Magerwiese (Trockenstandort), Tannacher	2663135 / 1241678	136
M04	Magerwiese (Trockenstandort), Bodenacker	2662965 / 1241526	101
M05	Streuwiese (Feuchtstandort), Weihermatt	2663852 / 1239349	510
M06	Magerwiese (Trockenstandort), Mürgmatt	2663889 / 1240641	486
Hecken mit Pufferstreifen gem. § 26 BNO (Beschlussinhalt)			
H01	Hecke, Hinter Zelgli	2664272 / 1241257	212
H03	Hecke, Suracher	2663289 / 1241239	117
H04	Hecke, Suracher	2663476 / 1241258	159
H08	Hecke, Baumgartenacher	2663479 / 1241105	343
H09	Hecke, Bergacher	2662902 / 1240665	48
H10	Hecke, Bergacher	2662975 / 1240661	39
H11	Hecke, Heisi	2662992 / 1240522	64
H12	Hecke, Burghalde	2663228 / 1240478	386, 387, 388
H13	Hecke, Pfifferimatt	2663839 / 1239888	454
H14	Hecke, Pilger	2664204 / 1241504	235
H15	Hecke, Eicheweid	2663540 / 1240316	419
Geschützter Waldrand gem. § 26 BNO (Beschlussinhalt)			
GW01	Waldrand, Gräberewald	2663534 / 1241537	488
GW02	Waldrand, Buechwald	2663818 / 1240705	486
Einzelbäume gem. § 26 BNO (Beschlussinhalt)			
B01	Einzelbaum, Chorngass	2663208 / 1240869	304
B02	Einzelbaum, Hinterdorf	2663242 / 1241143	253

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
B03	Einzelbaum, Usserdorf	2663516 / 1240659	517
B04* ¹⁵	Einzelbaum, Altes Schulhausareal	2663344 / 1240879	336
B05* ¹⁶	Einzelbaum, Kapelle	2663292 / 1240861	316
B06* ¹⁷	Baumgruppe, Styfeliryter	2663195 / 1240979	508
Weiher gem. § 26 BNO (Beschlussinhalt)			
F11	Weiher, Teufewald	2663841 / 1240477	486

¹⁵ Für die Objekte B04, B05 und B06 muss eine Ersatzpflanzung auf der Parzelle vorgenommen werden. Die Lage der Bäume ist symbolisch

¹⁶ Für die Objekte B04, B05 und B06 muss eine Ersatzpflanzung auf der Parzelle vorgenommen werden. Die Lage der Bäume ist symbolisch

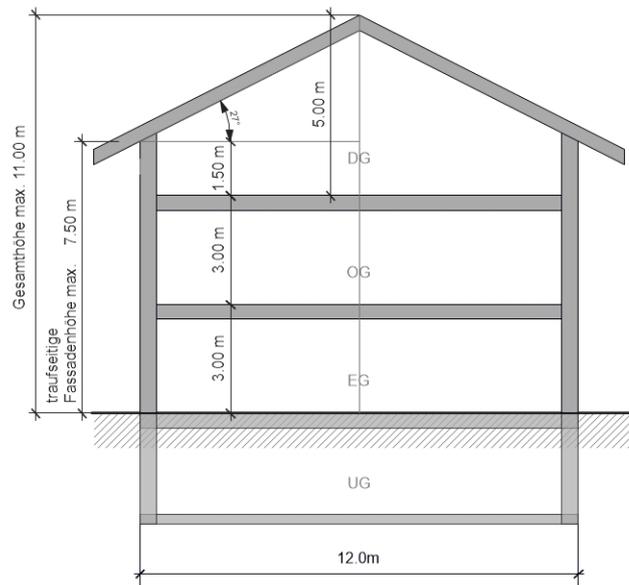
¹⁷ Für die Objekte B04, B05 und B06 muss eine Ersatzpflanzung auf der Parzelle vorgenommen werden. Die Lage der Bäume ist symbolisch

Anhang 3 Schemaskizzen (Informationsinhalt) (Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 9 BNO)

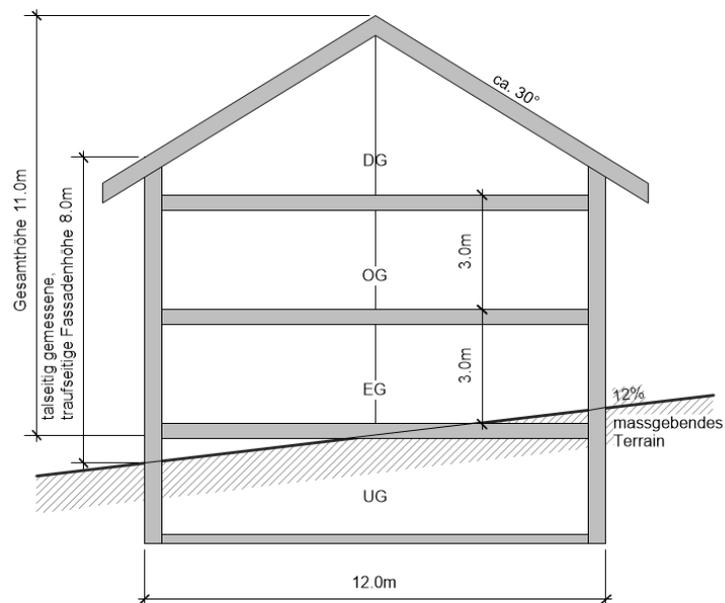
Referenzbeispiel Wohnzone W2:

Schemaskizze Gebäudeprofil
Gesamt- und Fassadenhöhe

Zone W2, Satteldach

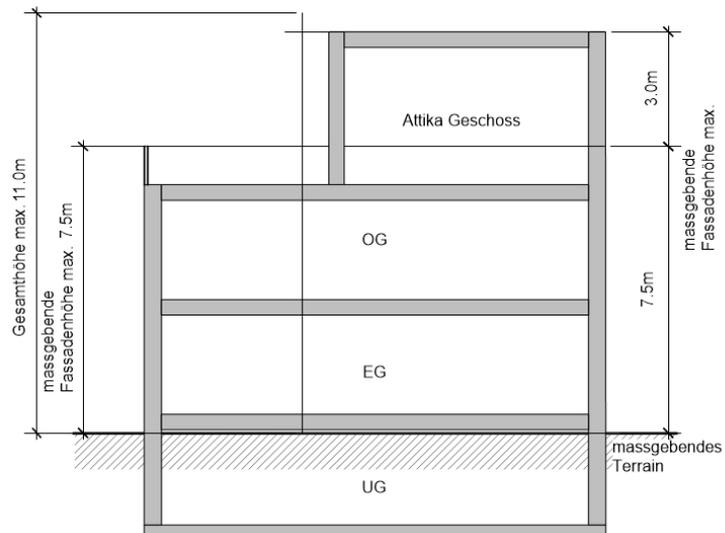


Zone W2, Satteldach, Hanglage

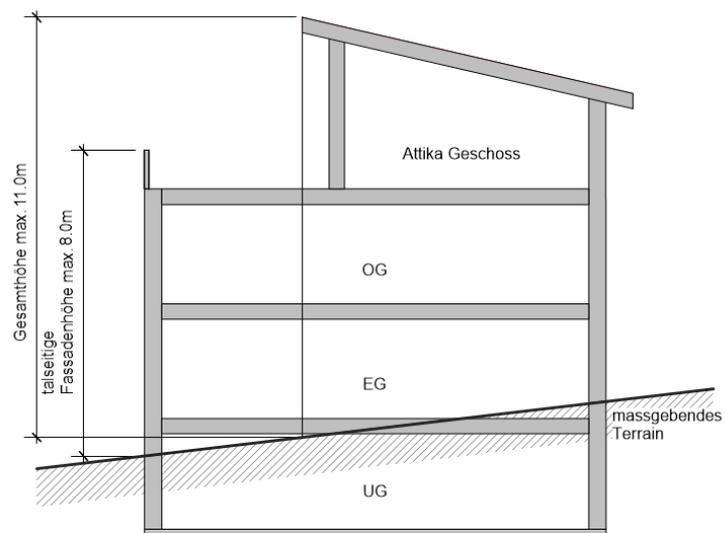


Referenzbeispiel Wohnzone W2:

Schemaskizze Gebäudeprofil
Gesamt- und Fassadenhöhe
Zone W2, Attika Flachdach, Ebene



Zone W2, Attika Schrägdach, Hanglage



Referenzbeispiel Dorfzone:

Schemaskizze Gebäudeprofil Gesamt- und Fassadenhöhe

Dorfzone, Gebäudetiefe 14 m, Satteldach mit 38° Neigung
(max. Gesamthöhe und max. Fassadenhöhe)

