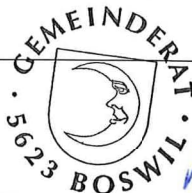
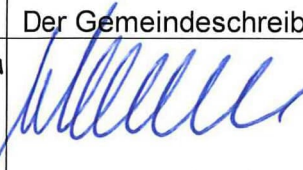


Gemeinde Boswil

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO

Deponiezone «Höll»

Vorprüfungsbericht vom:	08. September 2021		
Mitwirkungsbericht vom:	09. Mai 2022		
Öffentliche Auflage von:	16. Mai 2022	bis:	15. Juni 2022
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	01. Dezember 2022		
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber:		
			
Genehmigungsvermerk:	Genehmigung durch den Regierungsrat		
ÄNDERUNG Nr. 4	RRB Nr. 2023-001585 vom 20. Dezember 2023		
zu Bno/Bo/No vom 25.10.2017	Im Auftrag der Staatskanzlei Aarau, den 27. Februar 2024 Abteilung Raumentwicklung BVU		

Überlagernde Schutzzonen

Landschafts- schutzzone

§ 25 BNO *[ergänzt]*

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone oder der Naturschutzzone **sowie der Deponiezone «Höll»** überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, der typischen Landschaftsformen mit kulturgeschichtlichen und naturkundlichen Werten, der vorhandenen biologischen Vielfalt sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung. Der Bestand an Einzelbäumen und Hecken soll erhalten und erneuert werden.

² *[unverändert]*

³ *[unverändert]*

⁴ Im Geltungsbereich der Überlagerung über die Deponiezone «Höll» sind Terrainveränderungen nach Massgabe des Gestaltungsplans nach § 32a Abs. 2 BNO zulässig.

Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Deponiezone «Höll»

§ 32a BNO *[neu]*

¹ Die Deponiezone ist für den Bau und Betrieb einer Deponie des Typs A im Sinne der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) bestimmt. Bis zum Abschluss der Deponie sind die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig.

² Die Deponiezone darf nur erschlossen und aufgefüllt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan für den Bereich der vorgesehenen Zone vorliegt.

³ Die Sanierung des Kantonsstrassen-Knotens K 124 / K 367 muss zeitlich mit dem regulärem Deponiebetrieb koordiniert werden.

⁴ Die Deponiezone beinhaltet auch die temporären Flächen für Bodendepots ausserhalb des Ablagerungsperimeters (gemäss Gestaltungsplan nach Abs. 2). Diese Flächen sind nach Abschluss der Deponie gemäss Ausgangszustand wiederherzustellen.

⁵ Für Teile der Deponiezone, welche noch nicht dem Deponiebetrieb dienen oder bereits wieder für die Nachnutzung rekultiviert sind, gelten sinngemäss die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

⁶ Ein möglichst grosser Anteil der Rekultivierung hat die Qualität von Fruchtfolgeflächen FFF aufzuweisen, soweit auch die gesetzlichen Bestimmungen zum ökologischen Ersatz, zum ökologischen Ausgleich und zum Schutz der Landschaft eingehalten werden. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind mindestens im selben Umfang wiederherzustellen.

⁷ Nach Abschluss der Deponie bzw. der Rekultivierung ist die betroffene Fläche mit einer Teiländerung des Kulturlandplans wieder der Landwirtschaftszone oder einer anderen, für die Nachnutzung geeigneten Zone zuzuführen.

⁸ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

⁹ Die kantonale Genehmigung der Deponiezone setzt den Beschluss durch die Gemeindeversammlungen sowohl der Gemeinde Boswil als auch der Gemeinde Kallern voraus.



Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung

Arrondierung Baugebiet, Parz. Nrn. 1753 und 3478 Anpassung im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 24. November 2016

gemäss § 15 BauG



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Vorprüfungsbericht vom:

24. September 2018

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom:

18. Februar 2019

bis 19. März 2019

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 04. Juni 2019

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

ÄNDERUNG Nr.3.....

zu Bno/Bo/No vom25.10.17.....

mit RRB Nr. 2021-000520 vom: 5. Mai 2021

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 23. Juni 2021

Abteilung Raumentwicklung RVU

Proj. Nr. 14-11-041-00

Datum 25.7.2018

Rev. Dat. 3.12.2018

Bearbeitung dha/bgl

f:\daten\m4\11-041-

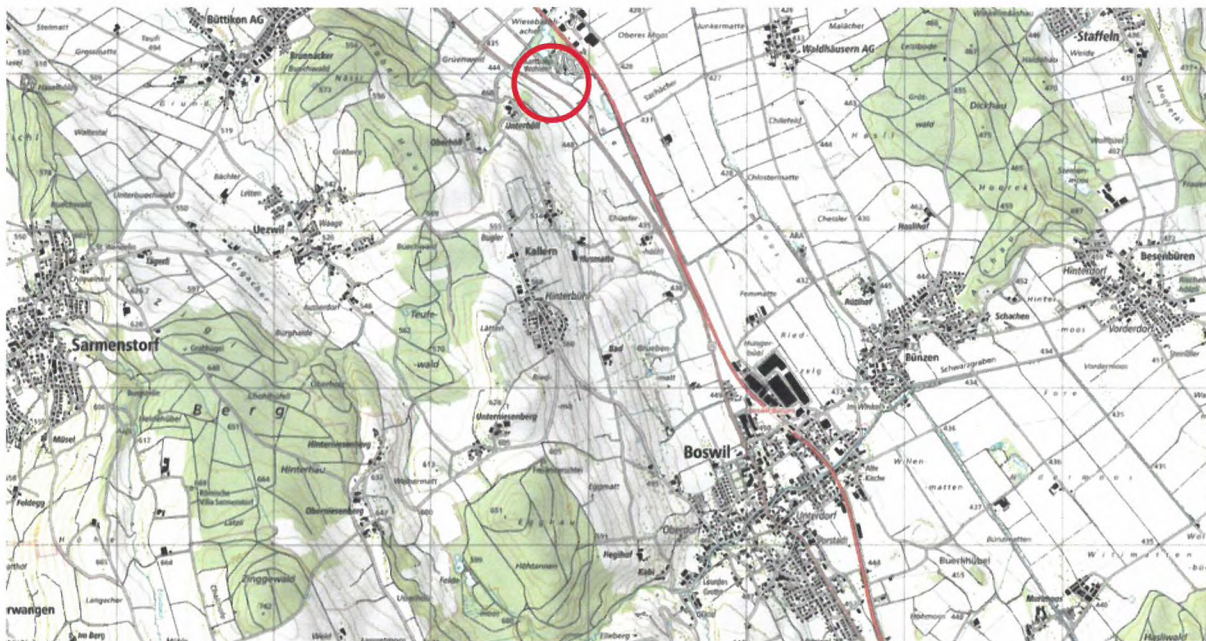
00\04_ber\11_rueckweisungen\02_teilrevision\0_bno\bno_rueckweisungen_art_9_190912.docx

Änderungen Teilrevision BNO aufgrund der rechtskräftigen BNO sind rot & unterstrichen: neu (Genehmigungsinhalt)

Teilrevision BNO	Rechtskräftige BNO vom 25. Oktober 2017
3.1 Bauzonen	3.1 Bauzonen
§ 9 Dorfzone	§ 9 Dorfzone
	¹ Die Dorfzone D dient der Pflege und Erhaltung der historisch wertvollen, durch landwirtschaftliche und wohn-/ gewerbliche Bauten geprägten Dorfteile mit den charakteristischen Strassen- und Freiräumen, Baumgärten, Nutz- und Ziergärten. Dabei gilt es, historische Typologien sowie Masse und Proportionen nach Möglichkeit zu bewahren und weiterzuentwickeln. Besondere Bedeutung kommt dem die Dorfzone prägenden „Wissenbach“ mit seinem natürlichen Lauf und seiner Bestockung zu.
	² Sie ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500m² Nettoladenfläche und Landwirtschaftsbetriebe. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.
	³ Bestehende Bauten sollen erhalten und gepflegt werden. Ist eine Renovation, evtl. Aus- oder Umbau nicht möglich, dann ist der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und bei genügenden Geschosshöhen mit gleichen Fassaden- und Gesamthöhen gewährleistet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind.
	⁴ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzungsdichte. Es können aber An- und Neubauten bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich in die herkömmliche Bauweise einfügen.
⁶ <u>Der schraffierte Bereich am Siedlungsrand im Unterdorf bezweckt im Sinne einer Bestandeszone die weitgehende Erhaltung der bestehenden baulichen Dichte und der bestehenden Nutzungsart. Bei einer Ersatz-, Umbaute oder einer angemessenen baulichen Erweiterung ist eine Maximalausnutzungsziffer von 0.45 möglich. Eine Nutzungsintensivierung ist nicht gestattet.</u>	⁵ Die zulässige Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45°.

**Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung Spezialzone
"im Heuel"****Anpassung im Anschluss an die Gemeindeversammlung
vom 24. November 2016 - Rückweisung**

gemäß § 15 BauG



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Vorprüfungsbericht vom:

13. September 2018

Mitwirkung und Öffentliche Auflage vom:

18. Februar 2019

bis

19. März 2019

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

20.11.2019

Der Gemeindeamann:

Der Gemeindeschreiber:

ÄNDERUNG Nr.2.....

zu Bno/Bo/No vom 25.10.17

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2021-000448 vom: 7. April 2021

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 28. Mai 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

Proj. Nr.

14-11-041-00

Datum

25.7.2018

Rev. Dat.

3.12.2018

Bearbeitung

dha/bgl

f:\daten\m4\11-041-00\04_ber11_rueckweisungen\01_gesamtrevision\2_bno_im_heuel\bno_rueckweisungen_art_32_190926.docx

Änderungen Teilrevision BNO aufgrund der rechtskräftigen BNO sind rot & unterstrichen: neu (Genehmigungsinhalt)

Teilrevision BNO	Rechtskräftige BNO vom 25. Oktober 2017
3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG
§ 32 Spezialzone "im Heuel"	§ 32 Spezialzone "im Heuel"
¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Spezialzone "im Heuel" dient der Parkierung und als Lager- und Umschlagsplatz für Kies, Sand und von inerten Baustoffen sowie deren Aufbereitung. Hochbauten sind nicht gestattet.	¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Spezialzone „im Heuel“ dient der Parkierung und als Lager- und Umschlagplatz für Kies, Sand und von inerten Baustoffen sowie deren Aufbereitung. Hochbauten sind mit Ausnahme einer Flachdachbaute für eine Büro- und Infrastrukturnutzung mit einer Gebäudehöhe von 3 m und einer maximalen Grundfläche von 40 m ² sowie der in Abs. 3 genannten Bauten in der Spezialzone nicht gestattet.
³ <u>Auf der mit "A" bezeichneten Fläche ist das Lagern, Umschlagen und Aufbereiten von Kies, Sand und inerten Baustoffen erlaubt. Die Aufbereitung hat sich auf maximal 60 Tage pro Jahr zu beschränken. Technische Einrichtungen / Maschinen / Fahrzeuge, welche länger als drei Monate in der Zone "A" stehen und betrieben werden sind nicht bewilligungsfähig.</u>	² Die mit einem "P" bezeichnete Fläche dient als Parkplatz. Beschluss Gemeindeversammlung vom 24.11.2016: Rückweisung von Abs. 3
	⁴ Auf der mit "L" bezeichneten Fläche ist das Lagern und Umschlagen von Kies, Sand und von inerten Baustoffen erlaubt.
	⁵ Auf der mit "B" bezeichneten Fläche ist vor Inbetriebnahme des Lager- und Umschlagplatzes ein Amphibienbiotop mit Wasserstellen mit einer Grundfläche von mindestens 27 Aren zu errichten und zu unterhalten.
⁶ Für das mit "A" und "L" bezeichnete Areal der Spezialzone "im Heuel" gilt eine maximale Schütthöhe von <u>446 m.ü.M.</u>	⁶ Für das mit "A" und "L" bezeichnete Areal der Spezialzone "im Heuel" gilt eine maximale Schütthöhe von 443 m.ü.M.
	⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV. Der Betrieb der Anlage ist auf Werktage von Montag bis Freitag zwischen 06.00 und 19.00 Uhr beschränkt.
	⁸ Rund um die Spezialzone "im Heuel" ist gemäss Kulturlandplan vor Inbetriebnahme des Lager- und Umschlagplatzes ein Heckenstreifen von 5 m Breite mit einheimischen Baum- und Buscharten zu pflanzen und zu unterhalten.



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom:

2. Juni - 2. Juli 2014

Vorprüfungsbericht vom:

22. Oktober 2015

Öffentliche Auflage vom:

22. Februar - 22. März 2016

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

24. November 2016

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2017-001274 vom: 23. Oktober 2017

Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:

metron

Aarau, den 17. Januar 2018

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg

Telefon 056 400 91 11 Fax 056 400 91 00

Info@metron.ch

Abteilung Raumentwicklung BVL

Inhalt	Seite
1. Geltungsbereich	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2. Raumplanung	6
2.1 Planungsgrundsätze	6
§ 3 Planungsgrundsätze	6
2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne	6
§ 4 Sondernutzungsplanung	6
2.3 Weitere Planungsinstrumente	7
§ 5 Weitere Planungsinstrumente	7
§ 6 Mehrwertausgleich	8
2.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr	9
§ 7 Strassenraumgestaltung	9
3. Zonenvorschriften	10
3.1 Bauzonen	10
§ 8 Bauzonen	10
§ 9 Dorfzone	11
§ 10 Zentrumszone	12
§ 11 Gemeinsame Bestimmungen für die Zonen D und Z	12
§ 12 Wohnzone W1, W2, W3	13
§ 13 Wohn- und Arbeitszone WA2, WA3	13
§ 14 Arbeitszone I	14
§ 15 Arbeitszone II	15
§ 16 Arbeitszone "Mühle" AM	15
§ 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	16
§ 18 Uferschutzzone / Uferschutzstreifen	16
§ 19 Hochwassergefahrenzone	16
§ 20 Oberflächenwasserschutz	18
3.2 Landwirtschaftszonen	18
§ 21 Landwirtschaftszone	18
§ 22 Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	19
3.4 Schutzzonen	20
§ 23 Naturschutzzone im Kulturland	20
3.5 Überlagerte Schutzzonen	22
§ 24 Naturschutzzone im Wald	22

§ 25	Landschaftsschutzzone	23
§ 26	Hochstammobstbestände	24
§ 27	Freihaltegebiet Hochwasser.....	24
3.6	Schutzobjekte.....	25
§ 28	Naturobjekte.....	25
§ 29	Kulturobjekte	26
§ 30	Gebäude mit Substanzschutz	26
3.7	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	27
§ 31	Weilerzone	27
§ 32	Spezialzone "im Heuel".....	28
4.	Baubegriffe und Messweisen	30
4.1	Allgemeines.....	30
§ 33	Ausnutzung von Dach- und Untergeschoss	30
4.2	Abstände	30
§ 34	Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen.....	30
§ 35	Bauabstände von Klein- und Anbauten gegenüber dem Kulturland.....	30
4.3	Nutzungsichte.....	30
§ 36	Dichte.....	30
§ 37	Nutzungsbonus	31
4.4	Arealüberbauung.....	31
§ 38	Arealüberbauung	31
4.5	Störmass von Betrieben	31
§ 39	Nicht, mässig, stark störende Betriebe	31
4.6	Verkaufsfläche.....	32
§ 40	Verkaufsfläche	32
5.	Bauvorschriften	33
5.1	Baureife und Erschliessung.....	33
§ 41	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	33
5.2	Technische Bauvorschriften	33
§ 42	Allgemeine Anforderungen.....	33
§ 43	Baulücken, Bau- und Brandruinen	33
§ 44	Energieeffizienz	33
5.3	Dachgestaltung und Wohnhygiene.....	34
§ 45	Dachgestaltung	34
§ 46	Ausrichtung der Wohnungen.....	34
§ 47	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	34
5.4	Ausstattung	35

§ 48	Garagen und Abstellplätze.....	35
§ 49	Velos, Kinderwagen.....	35
§ 50	Spielplätze	35
§ 51	Auto-Abstellplätze Anzahl, Gestaltung.....	35
6.	Schutzvorschriften.....	37
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege.....	37
§ 52	Allgemeine Anforderungen.....	37
6.2	Umweltschutz.....	37
§ 53	Einwirkungen	37
§ 54	Lärmschutz	38
§ 55	Materialablagerungen	38
7.	Vollzug und Verfahren.....	39
7.1	Zuständigkeit.....	39
§ 56	Zuständigkeiten.....	39
§ 57	Nutzungsreglement.....	39
§ 58	Kosten für Pflege und Unterhalt.....	39
7.2	Gebühren	40
§ 59	Gebührenreglement.....	40
8.	Schluss und Übergangsbestimmungen.....	41
8.1	Übergangsbestimmungen	41
§ 60	Übergangsbestimmung.....	41
8.2	Aufhebung bisherigen Rechts	41
§ 61	Aufhebung bisherigen Rechts.....	41
9.	Anhang.....	42

1. Geltungsbereich

§ 1

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

Geltungsbereich

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

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

*Übergeordnetes
Recht*

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

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbaue und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- Förderung einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer attraktiven Siedlungsqualität
- Qualitätsvolle Förderung des Ortskerns und des Zentrums von Boswil hinsichtlich schützenswerter Ortsbild, Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten im Zusammenhang mit der Siedlungsverdichtung und -qualität
- Erhalt und Förderung von genügend Freiräumen, attraktiven Wegen sowie Naturobjekten zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wohn- und Arbeitsqualität

² Der Landschaftsraum ist als attraktiver Erholungsraum zu erhalten, dazu sind insbesondere die wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete zu schützen sowie für die Forst- und Landwirtschaft günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.

2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan farbig speziell bezeichneten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan / Gestaltungsplan vorliegt.

² Für das Gestaltungsplangebiet "Geissläcker" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Sorgfältige Eingliederung ins historische Ortsbild unter Anwendung historischer Typologien
- Hohe Wohnqualität bei mittlerer Dichte mit einer Mindestausnützungsziffer von 0.55 und einer Maximalausnützungsziffer von 0.63
- Attraktive Freiraumgestaltung
- Sicherstellung der Erschliessung

³ Für das Gestaltungsplangebiet "Unterdorf" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Sorgfältige Eingliederung ins historische Ortsbild unter Anwendung historischer Typologien
- Hohe Wohnqualität bei mittlerer Dichte mit einer Mindestausnutzungsziffer von 0.65 und einer Maximalausnutzungsziffer von 0.75
- Attraktive Freiraumgestaltung
- Sicherstellung der Erschliessung

⁴ Für das Gestaltungsplangebiet "Oberdorf" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Sorgfältige Eingliederung ins historische Ortsbild unter Anwendung historischer Typologien
- Hohe Wohnqualität bei mittlerer Dichte mit einer Mindestausnutzungsziffer von 0.65 und einer Maximalausnutzungsziffer von 0.75
- Attraktive Freiraumgestaltung
- Sicherstellung der Erschliessung

⁵ Für das Gestaltungsplangebiet "Chalchächer" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Sorgfältige Eingliederung ins historische Ortsbild
- Hohe Wohnqualität bei mittlerer Dichte mit einer Mindestausnutzungsziffer von 0.6 und einer Maximalausnutzungsziffer von 0.69
- Attraktive Freiraumgestaltung
- Sicherstellung der Erschliessung

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

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

Weitere Planungsinstrumente

² Das räumliche Gesamtkonzept zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Es beruht auf Leitbildern und enthält Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Landschaft und Freiraum und Energie.

³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente sind in der Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen.

§ 6

Mehrwertausgleich

¹ Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung), oder einer anderen Nutzungszone zugewiesen (Umzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten. Die eidgenössischen und kantonalen Regelungen bleiben vorbehalten.

² Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Fläche vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme (Ein- oder Umzonung). Vom so errechneten Mehrwert sind 20% als Ausgleichszahlung geschuldet.

³ Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat entweder mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart, oder mittels Verfügung festgesetzt. Die Verkehrswerte werden bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert, geschätzt.

⁴ Die Ausgleichszahlung durch den Grundeigentümer wird mit der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

⁵ Zur Sicherung der Ausgleichszahlung kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstückes mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet worden oder grundpfandrechtlich gesichert ist, was als Bedingung in die Baubewilligung aufzunehmen ist.

⁶ Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlungen zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung (z. B. Entschädigung ausazonender gehorteter Grundstücke, Beiträge an Aufwertung und Erhalt von kommunalen Natur- und Schutzobjekten, Planverfahren etc.), einschliesslich Erschliessung (über die Grunderschliessung für den motorisierten Verkehr hinausgehende Massnahmen), zu verwenden.

2.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

§ 7

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

**Strassenraum-
gestaltung**

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

³ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gelten nachfolgende Zielsetzungen und Festlegungen:

- städtebauliche Aufwertung des Aussenraumes im Zentrum und im Gebiet Zentrum / Bahnhof mittels Strassenraumgestaltung
- Gewährleistung der verkehrlichen Erschliessung und sichere Zugänglichkeit sowie Querungen zu den angrenzenden Nutzungen
- Sicherstellen der Funktionsfähigkeit des Strassennetzes

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Signatur	max. Ausnutzungsziffer	max. Fassadenhöhe traufseitig und für Seitenfassaden* [m]	max. Gesamthöhe ** [m]	min. Grenzabstand [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone	D	o	o	o	o	III	§ 9
Zentrumszone	Z	0.7 ^f	12.0 ^f	15.0 ^f	5 ^f	III	§ 10
Wohnzone 1	W1	0.45	7.0	11.0	4	II	§ 12
Wohnzone 2	W2	0.55	7.5	11.5	4	II	§ 12
Wohnzone 3	W3	0.65	11.5	14.5	5	II	§ 12
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	0.6	8.0	12.0	4	III	§ 13
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	0.7	12.0	15.0	5	III	§ 13
Arbeitszone I	A I	o	o	o	o	III	§ 14
Arbeitszone II	A II	o	o	o	o	IV	§ 15
Arbeitszone Mühle	AM	o	o	o	o	III	§ 16
Zone für öff. Bauten und Anlagen	öBA	o	o	o	o	II	§ 17

* Die Fassadenhöhe ist an Hanglagen bei Schrägdächern und Flachdächern taleitig einzuhalten

** Gesamthöhe :

- Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10 - 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 0.5m
- Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 1.0m

² Als Hang gilt eine Neigung des massgeblichen Terrains von mehr als 10%.

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen WA2, WA3, D und Z dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maxi-

mal 4.5 m aufweisen. Die definierten Fassaden- oder Gesamthöhen erhöhen sich um das Mehrmass.

⁴ Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁵ Die mit "r" (Richtwert) bezeichneten Masse gelten bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten und werden durch den Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt. Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden.

§ 9

¹ Die Dorfzone D dient der Pflege und Erhaltung der historisch wertvollen, durch landwirtschaftliche und wohn-/ gewerbliche Bauten geprägten Dorfteile mit den charakteristischen Strassen- und Freiräumen, Baumgärten, Nutz- und Ziergärten. Dabei gilt es, historische Typologien sowie Masse und Proportionen nach Möglichkeit zu bewahren und weiterzuentwickeln. Besondere Bedeutung kommt dem die Dorfzone prägenden „Wissenbach“ mit seinem natürlichen Lauf und seiner Bestockung zu.

Dorfzone

² Sie ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500m² Nettoladenfläche und Landwirtschaftsbetriebe. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

³ Bestehende Bauten sollen erhalten und gepflegt werden. Ist eine Renovation, evtl. Aus- oder Umbau nicht möglich, dann ist der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und bei genügenden Geschosshöhen mit gleichen Fassaden- und Gesamthöhen gewährleistet, wenn die wohngygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind.

⁴ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzungsdichte. Es können aber An- und Neubauten bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich in die herkömmliche Bauweise einfügen.

⁵ Die zulässige Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45°.

Zentrumszone**§ 10**

¹ Die Zentrumszone Z dient der baulichen Erneuerung, Pflege und Entwicklung dieses Dorfteiles mit seinen charakteristischen Bauten, Strassen- und Freiräumen.

² Sie ist bestimmt für Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500m² Nettoladenfläche, Landwirtschaftsbetriebe und Wohnen. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

³ Die innere Siedlungsentwicklung hat im Einklang mit einer hohen Siedlungsqualität zu erfolgen. Es sind keine Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser sowie arbeitsplatzextensive Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe zulässig.

§ 11**Gemeinsame Bestimmungen für die Zonen D und Z**

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

³ Die Bewilligungspflicht von Solaranlagen richtet sich nach Massgabe des übergeordneten Rechts. Solaranlagen sind in die Dachkonstruktion, soweit dies technisch machbar ist, zu integrieren. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. Sie sollen in der Front-, Rück- und Seitenansicht nicht über die Dachfläche ragen und darüber hinaus als kompakte, orthogonale und zusammenhängende Fläche gestaltet werden. Es dürfen sich keine weiteren Elemente wie Gauben, Lukarnen und Dachflächenfenster in dieser Fläche befinden.

⁴ Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektleitung anzuzeigen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub).

⁵ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Er-

scheinung tretenden Materialien und Farbgebung so in die bestehende Überbauung und Umgebung einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein oder Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung bilden.

⁶ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, Bäume sowie Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.

⁷ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Garagenvorplätze und Rampen sorgfältig einzufügen. Nach Möglichkeit sollen Rampen in Bauvolumen integriert werden.

§ 12

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

**Wohnzone W1,
W2, W3**

² Die Zone W1 ist für alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser oder Doppel Einfamilienhäuser bestimmt.

³ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁵ In den schwarz schraffierten Bereichen sind keine Gebäude (inkl. Klein- und Anbauten) zulässig. Das Erstellen von Unterniveau- und unterirdischen Bauten ist zugelassen. Die Ausnützungsziffer gemäss § 8 Abs. 1 reduziert sich um das Verhältnis des Landanteils, welcher nicht mit Hochbauten bebaut werden kann, zur gesamten anrechenbaren Grundstücksfläche.

§ 13

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

**Wohn- und Arbeitszone WA2,
WA3**

² Für reine Wohnbauten gelten mit Ausnahme der Empfindlichkeitsstufe die Bestimmungen der Wohnzone W2 respektive der Wohnzone W3.

³ Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Wohn- und Arbeitszone WA3 nicht gestattet.

§ 14

Arbeitszone I

¹ In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen und für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig. Wohnnutzungen sind mit Ausnahme von Abs. 2 nicht zulässig.

² Wohnnutzungen sind einzig im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Betrieb zulässig.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen dienen ihm dabei die Vorschriften (Abstands- und Höhenvorschriften) der angrenzenden Zone als Richtlinie.

⁴ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.15, wobei mindestens 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten sind.

⁵ Der Verkauf von Produkten des täglichen Bedarfs ist in der A I nicht zulässig. Ausgenommen sind kleinere Verkaufsgeschäfte für den täglichen Bedarf mit einer Nettoladenfläche bis max. 250 m².

⁶ Verkaufsflächen von Non-Food-Geschäften sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Verkaufsflächen pro Betrieb bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig. Für reine Ausstellungsflächen von vor Ort produzierenden Gewerbebetrieben kann die max. Verkaufsfläche pro Betrieb auf 1'500 m² Nettoladenfläche erhöht werden. Nicht arbeitsplatzintensive Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe sind nur als Nebennutzfläche zulässig.

§ 15

¹In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen und für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe zulässig.

Arbeitszone II

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, zugelassen. Andere Wohnbauten sind untersagt.

³Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen dienen ihm dabei die Vorschriften (Abstands- und Höhenvorschriften) der angrenzenden Zone als Richtlinie.

⁴Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.15, wobei mindestens 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten sind.

⁵Der Verkauf von Produkten des täglichen Bedarfs ist in der A II nicht zulässig. Ausgenommen sind kleinere Verkaufsgeschäfte für den örtlichen Bedarf mit einer Nettoladenfläche bis max. 250 m².

⁶Verkaufsflächen von Non-Food-Geschäften sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Verkaufsflächen pro Betrieb bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig. Für reine Ausstellungsflächen von vor Ort produzierenden Gewerbebetrieben kann die max. Verkaufsfläche pro Betrieb auf 1'500 m² Nettoladenfläche erhöht werden.

§ 16

¹In der Arbeitszone Mühle AM sind Bauten und Anlagen eines Getreide- und Futtermühlebetriebes und verwandte Dienstleistungen zulässig.

*Arbeitszone
"Mühle" AM*

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, zugelassen. Andere Wohnbauten sind untersagt.

³ Die weiteren Bestimmungen richten sich nach den Vorschriften der Arbeitszone II § 15, Hochhäuser sind nur für betriebsnotwendige Silobauten zugelassen.

§ 17

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

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

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

§ 18

Uferschutzzone / Uferschutzstreifen

¹ Die Uferschutzzone / der Uferschutzstreifen dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

² In der Uferschutzzone / im Uferschutzstreifen sind das Erstellen von Bauten sowie andere das Uferbild beeinträchtigende Veränderungen wie Ablagerungen, Beseitigung von Baum- und Gebüschgruppen und dergleichen nicht gestattet. Ausgenommen sind Unterhaltsarbeiten, sowie Aufwertungsmassnahmen zu Gunsten von Natur- und Landschaftsschutz.

³ Ohne Bezeichnung auf dem Plan umfasst der Uferschutzstreifen beidseits aller offen fliessenden oder stehenden Gewässer die Ufervegetation sowie einen Grünlandstreifen von 3 m ab Oberkant der Uferböschung bzw. des Ufergehölzrandes. Vorbehalten bleiben für Abstände und zulässige Nutzung die kantonale und eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung.

⁴ Bei auf dem Plan bezeichneten Streifen mit Angabe der Breite umfasst der Uferschutzstreifen den Streifen in der angegebenen Breite ab Oberkante der Uferböschung oder ab der Bachvermarkung.

§ 19

Hochwassergefahrenzzone

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

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

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

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

⁵ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ_{100}) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ_{300} auf das dreihundertjährige Hochwasser.

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

⁷ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Mass-

nahmenplanung, 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.

§ 20

Oberflächen- wasserschutz

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

§ 21

Landwirtschafts- zone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse bestimmt. Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen. Eingriffe in den gewachsenen Boden werden auch für ökologische Ausgleichsmassnahmen nur in begründeten Fällen und flächenmässig begrenzten Fällen vorgenommen.

⁴ In den im Kulturlandplan mit ESL bezeichneten Stellen sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse und für Tierhaltungsbetriebe zulässig.

⁵ Die mit ESL bezeichneten Stellen eignen sich auch als mögliche Standorte für Bauten und Anlagen, die der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktionslandwirtschaftsfläche oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

⁶ Falls sich bei einer Produktionsausdehnung eine Intensivlandwirtschaftszone als notwendig erweist, wird die parzellenscharfe Abgrenzung im Rahmen eines Gestaltungsplanes festgelegt.

⁷ Die Festlegung der Art der bodenunabhängigen Produktion (Tierhaltung, Gemüsebau, produzierender Gartenbau) erfolgt ebenfalls im Gestaltungsplanverfahren.

⁸ Vorbehalten bleiben die Anforderungen und Bedingungen des ordentlichen Baubewilligungsverfahren (Höchstbestandesverordnung, UVB usw.).

§ 22

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 das Landschafts- und Ortsbild einzufügen.

Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Gesamthöhen und Gebäudelängen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Gebäude gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.4 Schutzzonen

§ 23

Naturschutzzone
im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

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

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

- ⁴ Naturschutzzonen dürfen betreten werden
- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
 - b) für die Überwachung
 - c) für wissenschaftliche Untersuchungen

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

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 ausgeschieden:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Moore Hoomoos, Hoomoosächer, Nidermoos	Erhalt und Förderung der auf die Moore angewiesenen Lebewesen und Lebensgemeinschaften	- Aufwertung des Wäldchens Hoomoosächer. - Keine Entwässerung, Beweidung, Campieren, Fischen. - Ausrichtung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf den Schutzzweck, in der Regel Flachmoor/Riedwiese (Streunutzung).

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiesen	Extensiv genutzte Wiese mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund	- Jährlicher Schnitt, je nach Wüchsigkeit, mindestens ein bis zweimal im Jahr. - Keine Düngung, Beweidung, Bewässerung oder andere Massnahmen, die schützenswerte Pflanzen oder Tiere beeinträchtigen. - Im Rahmen von kantonalen Bewirtschaftungsvereinbarungen können abweichende Regelungen getroffen werden.
Extensive Wiesen trockener (T) und feuchter (F) Ausprägung	Extensiv genutzte Wiese mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften	- Jährliche Nutzung ab dem 15. Juni (Bodenheu, Emd), schonende Herbstweide möglich. - Kein Umbruch, Düngung oder andere Massnahmen, die schützenswerte Pflanzen oder Tiere beeinträchtigen. - Im Rahmen von kantonalen Bewirtschaftungsvereinbarungen können abweichende Regelungen getroffen werden.
Extensive Weiden	Extensive Weiden mit schützenswerten Pflanzen und Tieren	- Bestossung mit Raufutterverzehrenden Nutztieren - Keine direkte Düngung, Zufütterung oder andere Massnahmen, die schützenswerte Pflanzen oder Tiere beeinträchtigen. - Eine leichte Verbuschung ist erwünscht. - Pflegerische Massnahmen zur Kontrolle von problematischen Unkräutern bleiben vorbehalten. - Im Rahmen von kantonalen Bewirtschaftungsvereinbarungen können abweichende Regelungen getroffen werden. - Nicht beweidete Flächen sind nach Massgabe der Bestimmungen für Magerwiesen zu bewirtschaften.
Wiesen- oder Ackerrandstreifen, mind. 3m breit oder gemäss Angabe	Vernetzungselement, Trittstein Artenreichtum	- Extensive Nutzung. - Sofern keine Angabe im Plan enthalten ist, gilt eine Breite von mindestens 3 m. - Keine Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Umbruch. - Vorbehalten bleibt eine Einzelstockbehandlung von problematischen Unkräutern.
Vernetzungsstreifen, mind. 6m breit	Vernetzungselement, Trittstein Artenreichtum	- Anlage von Vernetzungsstreifen (Buntbrachen, Wiesenblumenstreifen) in den bezeichneten Gebieten in einer Breite von mindestens 6 m. - Die Vernetzungsstreifen sind nicht standortgebunden und können periodisch verlegt werden.
Nassstandorte	Nassstandort, Feuchtgebiet	- Trockenlegung ist bewilligungspflichtig und setzt ein gleichwertiger Ersatz im gleichen Gebiet an geeigneter Stelle voraus. - Feuchtgebiet „Niederloch“ ist jährlich einmal nach der Vegetationsperiode zu mähen. - Keine Düngung, Beweidung, Entwässerung oder andere Massnahmen, die schützenswerte Pflanzen oder Tiere beeinträchtigen.

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 24

Naturschutzzone im Wald

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

³ Geeignete Flächen sind als Altholzinseln ohne forstwirtschaftliche Nutzung zu belassen.

⁴ Der Unterhalt der Bäche und die Sicherung der Ufer haben nach Möglichkeit mit ingenieurb biologischen Massnahmen zu erfolgen. Die Stabilität der Bachböschungen ist durch waldbauliche Massnahmen, namentlich mit kleinflächigen Verjüngungsschlägen zu erhalten bzw. zu verbessern.

⁵ Im öffentlichen Wald sind die nötigen Pflegeanweisungen im Waldwirtschaftsplan aufzunehmen. Für Holznutzungen im Privatwald gilt eine generelle Anzeichnungspflicht durch den Gemeindeförster.

⁶ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Standort / Gebiet	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Feldenmoos	Naturgemässer Mischwald Der Charakter des Feldenmoos soll erhalten, Weiher und Waldbestände biologisch aufgewertet werden.	gemäss Betriebsplan keine fremdländischen Baumarten pflanzen
Im Brennplatz	Naturgemässer altholzreicher Laubmischwald	Natürliche Verjüngung mit standortheimischen Baumarten, keine Exoten
Wissenbachobel	Erhalt des geomorphologisch und waldoökologisch wertvollen Tobel und deren Seitenbäche in ihrer ursprünglichen Form mit hohem Altholzanteil	Natürliche Verjüngung mit standortheimischen Baumarten, keine Exoten
Altisholzinsel im Wissenbachobel	Altholzinsel	Verzicht auf forstliche Nutzung

Standort / Gebiet	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungs- einschränkungen
Hohmoos und Türbern	Naturwaldzelle	Pflegemassnahmen zugunsten der Feuchtgebiete
Nidermoos	Erhalt und Förderung der auf die Moore angewiesenen Lebewesen und Lebensgemeinschaften und in Abstimmung mit dem Betriebsplan.	gemäss Betriebsplan Erholungs- und Freizeitnutzung durch Lenkungsmaßnahmen beschränkt (gilt auch für das unbestockte Areal); unter anderem Hundeanleingebot und kein Betreten mit Pferden

§ 25

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone oder der Naturschutzzone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, der typischen Landschaftsformen mit kulturgeschichtlichen und naturkundlichen Werten, der vorhandenen biologischen Vielfalt sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung. Der Bestand an Einzelbäumen und Hecken soll erhalten und erneuert werden.

Landschafts- schutzzone

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 21 Landwirtschaftszone oder der entsprechenden Naturschutzzone. Von den in Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Baumschulen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen 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.

Hochstammobstbestände**§ 26**

¹ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände sind zu erhalten oder anzulegen. Abgehende Bestände sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Die Dichte soll 3 bis 5 Bäume pro 10 Aren betragen. Die Gemeinde trägt auf Antrag hin die Kosten für den Ersatz durch Jungbäume am gleichen Standort.

Freihaltegebiet Hochwasser**§ 27**

¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002¹.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Revitalisierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵ 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.

¹ Die Gefahrenkarte, das Untersuchungsgebiet und die Gefahrenhinweiskarte Hochwasser können auf dem Geoportal des Kantons Aargau (www.ag.ch/geoportal) oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

- ⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:
- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden 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 nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 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.

3.6 Schutzobjekte

§ 28

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

Naturobjekte

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen oder abschnittsweise auf den Stock setzen. - Das Abbrennen oder chemische Abtöten von Hecken ist nicht erlaubt. - Rodung nur mit Bewilligung des GR möglich. Ersatz an geeigneter Stelle als Voraussetzung. - Die von der Hecke beanspruchte Fläche kann entsprechend der festgelegten Zone (Grundnutzung) bei der Berechnung der AZ als Grundstücksfläche angerechnet werden.

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Waldrand	– Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland – Artenreichtum	– Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – Verwendung und Förderung von standortheimischen Gehölzarten – einen vorgelagerten artenreichen Krautsaum von 5 bis 10 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) – Waldrandaufwertungsprojekte sind mit dem Kreisforstamt abzusprechen
Einzelbäume/Baumgruppen	– siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement – Kulturrelikt	– Pflege auf lange Lebensdauer – Abgehende Naturobjekte sind in der Regel zu ersetzen.
Natürliche, geologische Aufschlüsse Findlinge	– siedlungs- und landschaftsprägendes Naturobjekt von besonderem naturkundlichem oder symbolischem Wert	– dürfen weder beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden

§ 29

Kulturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonst wie beeinträchtigt werden. Sie sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 30

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie dürfen aus- und umgebaut und mit untergeordneten Anbauten erweitert werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

² Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Erweiterungsbauten ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31

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

Weilerzone

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

³ Die in der Weilerzone blau umrandeten oder rot bezeichneten Gebäude dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden. Für die rot bezeichneten Gebäude gilt zusätzlich § 31 dieser BNO.

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

⁵ Solaranlagen sind in die Dachkonstruktion, soweit dies technisch machbar ist, zu integrieren. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

⁶ Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum (wie z.B. Schwimmbassins, Sportanlagen, etc.) sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind und dem Charakter des Weilers entsprechen. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung sind ebenfalls zulässig.

staltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁷ Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 oder Absatz 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

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

§ 32

Spezialzone "im Heuel"

¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Spezialzone „im Heuel“ dient der Parkierung und als Lager- und Umschlagplatz für Kies, Sand und von inerten Baustoffen sowie derer Aufbereitung. Hochbauten sind mit Ausnahme einer Flachdachbaute für eine Büro- und Infrastrukturnutzung mit einer Gebäudehöhe von 3 m und einer maximalen Grundfläche von 40 m² sowie der in Abs. 3 genannten Bauten in der Spezialzone nicht gestattet.

² Die mit einem "P" bezeichnete Fläche dient als Parkplatz.

Beschluss Gemeindeversammlung vom 24. November 2016:
Rückweisung von Absatz 3.

⁴ Auf der mit "L" bezeichneten Fläche ist das Lagern und Umschlagen von Kies, Sand und von inerten Baustoffen erlaubt.

⁵ Auf der mit "B" bezeichneten Fläche ist vor Inbetriebnahme des Lager- und Umschlagplatzes ein Amphibienbiotop mit Wasserstellen mit einer Grundfläche von mindestens 27 Aren zu errichten und zu unterhalten.

⁶ Für das mit "A" und "L" bezeichnete Areal der Spezialzone "im Heuel" gilt eine maximale Schütthöhe von 443 m.ü.M.

⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV. Der Betrieb der Anlage ist auf Werktage von Montag bis Freitag zwischen 06.00 und 19.00 Uhr beschränkt.

⁸ Rund um die Spezialzone "im Heuel" ist gemäss Kulturlandplan vor Inbetriebnahme des Lager- und Umschlagplatzes ein Heckenstreifen von 5 m Breite mit einheimischen Baum- und Buscharten zu pflanzen und zu unterhalten.

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Allgemeines

§ 33

Ausnutzung von Dach- und Untergeschoss

¹ Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt.

4.2 Abstände

§ 34

Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen

¹ Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen eingehalten werden (vorbehalten bleiben die übergeordneten Abstandsregelungen):

- a) Stützmauern mit einer Höhe über 1.80 m müssen zusätzlich zum Abstand von 0.6 m um die Mehrhöhe zurückversetzt werden.
- b) Bäume und Hecken (Hecken geschnitten) über 1.8 m Höhe
 - bei angrenzender Fahrbahn 2.00 m
 - bei angrenzendem Trottoir 1.00 m

² Einfriedungen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen keine scharfen Spitzen und dgl. aufweisen.

§ 35

Bauabstände von Klein- und Anbauten gegenüber dem Kulturland

¹ Klein- und Anbauten müssen gegenüber dem Kulturland einen Mindestabstand von 2 m aufweisen.

4.3 Nutzungsdichte

§ 36

Dichte

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Bei Neubauten kann die Bewilligung verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenutzt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

- ² Für die Wohnzone 1 kann der Gemeinderat eine Erhöhung der zonengemässen Ausnutzungsziffer um bis zu 15 % bewilligen, wenn
- pro bestehender Wohneinheit mindestens eine zusätzliche geschaffen wird,
 - sich die Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügt und von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität ist und
 - eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität entsteht.

§ 37

¹ Werden mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 2 % der anrechenbaren Geschossflächen. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.

Nutzungsbonus

4.4 Arealüberbauung

§ 38

¹ Die Arealüberbauung ist zulässig in den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen. Die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche hat mindestens 2'000 m² zu betragen.

Arealüberbauung

² Im Rahmen der Arealüberbauung kann die Gesamthöhe / Fassadenhöhe um 3.20 m erhöht werden.

4.5 Störmass von Betrieben

§ 39

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

*Nicht, mässig,
stark störende
Betriebe*

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. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend. Davon ausgenommen sind Landwirtschaftsbetriebe, diese sind in der Dorf-, Zentrums- sowie Wohn- und Arbeitszone zulässig.

4.6 Verkaufsfläche

§ 40

Verkaufsfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".²

² Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6).

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 41

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

*Im öffentlichen
Interesse liegende
Einrichtungen*

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

³Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an privatem Eigentum anbringen lassen.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 42

¹Hinsichtlich 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

Allgemeine Anforderungen

§ 43

¹Baulücken, Bau- und Brandruinen, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

*Baulücken, Bau-
und Brandruinen*

§ 44

¹Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben. Es sollen nach Möglichkeit keine Ein-

Energieeffizienz

zelffeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung möglich und zumutbar ist.

5.3 Dachgestaltung und Wohnhygiene

§ 45

Dachgestaltung

¹ In allen Bauzonen sind Mansardendächer zulässig. Die Kniestockhöhe beträgt 1.20 m.

§ 46

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.

§ 47

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,40 \text{ m}$
- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,40 \text{ m}$ auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: $1/10$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen und mind. ein Fenster muss das waagrechte Hinausschauen in aufrechter Haltung ermöglichen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich

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

5.4 Ausstattung

§ 48

¹ In der WA3 und Z sind in der Regel 50 % der Abstellplätze in gemeinsamen Einstellhallen anzulegen.

Garagen und Abstellplätze

² Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Für offene Unterstände ist ein Abstand von 4.00 m zulässig. Gegenüber Kantonsstrassen gehen die kantonalen Bestimmungen vor.

§ 49

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

Velos, Kinderwagen

§ 50

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei entsprechend gut gestalteten Verkehrsflächen, die als arealinterne Spielstrassen ausgestattet sind, können diese angerechnet werden. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

Spielplätze

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 51

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

*Auto-Abstellplätze
Anzahl, Gestaltung*

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 und Benutzerinnen 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 Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ Fussgängerinnen und 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 Velofahrerinnen und 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 Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 52

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

Allgemeine Anforderungen

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung 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.

6.2 Umweltschutz

§ 53

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.

Einwirkungen

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.

§ 54

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.

§ 55

Materialablagerung

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone I und Arbeitszone II bewilligt werden.

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.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 56

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. *Zuständigkeiten*

² Die Bauverwaltung/Baukommission legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 57

¹ Der Gemeinderat erlässt für die Pflege, den Unterhalt und die finanziellen Beträge der überlagerten Schutzzonen und Schutzobjekte im Kulturland ein Nutzungsreglement. *Nutzungsreglement*

² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege und Unterhaltsbestimmungen im Betriebsplan festgelegt.

§ 58

¹ Der Gemeinderat kann die Erreichung der Schutzziele der überlagerten Schutzzonen und Schutzobjekte im Kulturland mit einer Kostenbeteiligung für Pflege und Unterhalt unterstützen, sofern die nachstehenden Bedingungen erfüllt sind. *Kosten für Pflege und Unterhalt*

² Das betreffende Schutzobjekt muss im Anhang I dieser BNO aufgeführt sein, zu einer der im Kulturlandplan mit "Hochstammobstbestände" bezeichneten überlagerten Schutzzonen gehören oder als Hecken, Feld- und Ufergehölze bzw. als Einzelbäume/Baumgruppen ausgewiesen sein.

³ Wenn der Eigentümer oder Bewirtschafter eine Kostenbeteiligung geltend machen will, hat er den Pflege-/Unterhaltsaufwand bzw. die Ersatzkosten in einem schriftlichen Gesuch zum Voraus auszuweisen.

⁴ Der Gemeinderat entscheidet im Rahmen eines jährlichen, kommunalen Budgets auf der Grundlage des Gesuchs über die Höhe der Kostenbeteiligung von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung allfälliger Beiträge Dritter.

⁵ Einzelheiten sind im Nutzungsreglement geregelt.

7.2 Gebühren

§ 59

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8. Schluss und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmungen

§ 60

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

Übergangsbestimmung

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 61

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben:

- a) Die Bau- und Nutzungsordnung vom 26.11.1999
- b) Bauzonenplan vom 3.9.1993
- c) Kulturlandplan vom 06.07.2005
- d) Teiländerung Bauzonenplan Industrie- und Schulstrasse, 24.11.2000
- e) Teiländerung Bauzonenplan Krummgasse, 27.11.2008
- f) Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung Industriezone Fährhacker, 27.11.2008
- g) Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 26.11.2004

Aufhebung bisherigen Rechts

9. Anhang

Anhang I

Liste der geschützten Schutzobjekte (Natur- und Kulturobjekte)

A Kantonale Denkmalschutzobjekte

Nr. im Plan	Objekt, gebaut um	Strasse	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
1	Röm.-kath. Pfarrkirche (1887/88)	Kirchweg	254	1902
2	Alte Kirche (15. Jh.)	Flurstrasse	9	39
3	Beinhaus mit Odilokapelle (um 1700)	Flurstrasse	10	39
4	Martinskapelle (1670)	Niesenbergstrasse	178	1845
5	Salve-Regina-Kapelle	Oberdorfstrasse	-	2944
7	Altes Pfarrhaus, Künstlerhaus (1753)	Flurstrasse	7	39
8	Bildstock (1760)	Wohlerstrasse (665 028 / 241 568)	-	594
9	Wegkreuz (1612)	Hauptstrasse (666 132 / 239 223)	-	1935
10	Wegkreuz (1732)	bei der Kirche (666 663 / 239 577)	-	41
11	Wegkreuz (1829)	Zentralstrasse (666 195 / 239 130)	-	2200
12	Wegkreuz (1780)	Femelhof (666 670 / 239 945)	-	19
13	Gasthof "Zum Sternen" (1639)	Zentralstr. 19	69 A	2216
14	Bäuerlicher Vielzweckbau (17. Jh.)	Bachstr. 30	6	38
15	Bäuerliches Wohnhaus (um 1800)	Flurstr. 12	15	148.1
16	Bäuerliches Wohnhaus (18. Jh.)	Oberdorfstr. 14	149	223
17	Bäuerliches Wohnhaus (um 1800)	Niesenbergstr. 6	169	129.2
18	Repräsentatives Wohnhaus (1759)	Sentenhof	281	1942
19	Rundbogentore ehem. Zehntenscheune Kloster Muri (1650/1706)	Oberdorfstrasse	255	1900
20	Wohnhaus (1830)	Kirchweg 8	59	151

Nr. im Plan	Objekt, gebaut um	Strasse	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
21	Scheune (1838)	bei Kirchweg 8	60	146
22	Käserei Sentenhof	Sentenhof	284	1942
23	Wegkreuz "Gländ"	bei Bergstr. 2 (665 606 / 238 593)	-	987
24	Sägerei (1836)	Mühle Weissenbach	295	2781

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Gebäude mit Substanzschutz, § 30 BNO

Nr. im Plan	Objekt (gebaut um)	Strasse	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
901	Altes Schulhaus (1852)	Zentralstrasse	121	180
902	Röm.-kath. Pfarrhaus (1913)	Schlosserweg	344	1902
903	Siegristenhau (18. Jh.)	Bachstr. 28	19	42
904	Untervogtshaus (18. Jh.)	Bachstr. 26	22	43
906	Bäuerlicher Vielzweckbau (17. Jh.)	Bachstr. 10	55 A, C	121 / 135
907	Repräsentatives Wohn- haus (1852)	Forellenweg 2	84	2706
909	Bäuerliches Wohnhaus (um 1800)	Krummgasse 2	117, 118	2641
910	Gasthaus "Zum Löwen" (1759/60)	Zentralstr. 7	126	1883
911	Speicher (1726)	Lindenweg	77	3048
913	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.)	Dragonerweg 7	57	1939
916	Wohnhaus (1840)	Oberdorfstr. 10	141	214
917	Untermühle (1651)	Mühlegasse 3	257	1901
918	Kleinbäuerliches Doppel- wohnhaus	Oberdorfstr. 17	263 A, B	354 / 353
919	Bäuerliches Wohnhaus (17. / 18. Jh.)	Oberdorfstr. 32	190	440
920	Wohnteil eines bäuerlichen Vielzweckbaus (1660)	Niesenbergstr. 5	163	429
921	Wohnhaus (1858)	Niesenbergstr. 12 / Saugass	174	403
922	Bäuerliches Wohnhaus (1835)	Niesenbergstr. 14 / Saugass	180	402
923	Bäuerlicher Vielzweckbau (1788)	Sentenstr. 2 / Schue- pisächer	266	384
925	Bäuerliches Wohnhaus (um 1800)	Schuepisweg 4 / Schuepisächer	273	1385
926	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Weissenbachstr. 277, Chräebüel	277	1397

Nr. im Plan	Objekt (gebaut um)	Strasse	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
929	Mühle Weissenbach (18. Jh.)	Weissenbach 290	290	2782
930	Wohnhaus Weissenbach (1838)	Weissenbach 291	291	2782
931	Altes Zollhaus mit Waschhaus (18. Jh.)	Weissenbach 298	298, 297	2780
932	Feldscheune Eggmatt (1873)	Eggmatt	171	910
933	Weidscheune Bergmatte (19. Jh.)	Bergmatte	310	1007
935	Lourdesgrotte (1930/35)	Oberdorfstrasse	-	448
941	Schopf (1890)	bei Forellenweg 2	83	2922
942	Scheune (1883)	bei Forellenweg 2	86	1885
944	Scheune (18./19. Jh.)	bei Niesenbergstrasse 14	177 A	404
945	Kleinbäuerlicher Vielzweckbau (um 1900)	Sentenstrasse 5	272	-

B2 Kulturobjekte, § 29 BNO

Nr. im Plan	Objekt (gebaut um)	Strasse	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
936	Steinbogenbrücke (19. Jh.)	bei Bachstrasse 11 (666 291 / 239 370)	-	97
937 A	Bildstöckli Weissenbach (1808)	Weissenbach (665 526 / 236 650)	-	2768
938 A	Missionskreuz (1903)	Kirchweg (666 064 / 239 056)	-	1902
938 B	Wegkreuz Oberdorf (1676)	bei Oberdorfstr. 33 (665 737 / 238 847)	-	441
938 H	Wegkreuz Weissenbach (um 1900)	Weissenbach (665 473 / 236 693)	-	2771
--	Wegkreuz Guuss	Guuss (665 989 / 238 145)	-	3430
939	Brunnen (19. Jh.)	Oberdorfstrasse 12 (665 996 / 239 145)	-	2422
947	Grenzstein (1663)	Hinterforst (663 981 / 238 436)	-	-

C Kommunale Naturobjekte

Die unter Schutz gestellten Naturobjekte werden im Bauzonenplan und im Kulturlandplan mit verschiedenen Symbolen gekennzeichnet:

Nr. im Plan	Objekt
N, L, E, P etc.	Einzelbäume / Baumgruppen mit Angabe der Baumart
S 108	Schilfbestand Rütiacher
G 109	Aaregranit Findling
G 110	Nagelfluh Findling (Chindlistein)
G 111	Kieselkalk Findling
G 112	Nagelfluh Findling
G 113	Erratischer Kalkblock
G 114	Molasse-Aufschluss mit Findling
G 115	Molasse-Aufschluss
G 116	Molasse-Aufschluss mit Wasserfall
G 117	Kalktuffbildungen (Sinterterrassen)
G 118	Quelltuff
G 119	Quelle mit Kalktuffbildung
G 120	Molasse-Aufschluss mit Wasserfall
-	Archäologische Fundstellen (symbolische Darstellung im Plan ohne Nummer)
-	Hecken, Feld- und Ufergehölze (symbolische Darstellung im Plan ohne Nummer)
-	Waldrand (symbolische Darstellung im Plan ohne Nummer)
-	Aussichtspunkte (symbolische Darstellung im Plan ohne Nummer)