



Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom

11. August 2022

Mitwirkung vom

24. Oktober bis 22. November 2022

Öffentliche Auflage vom

14. August bis 12. September 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 01. Dezember 2023

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Eveline Güntert

Reto Hofer

Genehmigungsvermerk:

ÄNDERUNG Nr. 2
zu Bno/Bo/No vom
15.2.2012

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2024 - 000510 vom 1. Mai 2024

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 20. Juni 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU



**KOCH
PARTNER**

15. Januar 2024

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)																																
§ 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).	§ 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² aufgehoben																																
§ 6 Zonenübersicht ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: <table><tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>Dachgeschosse max</td><td>Gebäudehöhe max. [m]</td><td>kleiner Grenzabstand mind. [m]</td><td>grosser Grenzabstand mind. [m]</td><td>Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]</td><td>Empfindlichkeitsstufe</td><td>Zonenvorschriften</td></tr><tr><td colspan="8">(...)</td></tr></table> (...) ⁴ In den Wohn- und Gewerbebezonen gilt für reine Wohnbauten eine Gebäudehöhe von 8.00 m. Der Gemeinderat kann bei gewerblich genutzten Erdgeschossen Geschosshöhen über 3 m zulassen. Die max. Gebäudehöhe beträgt in diesem Fall 8.70 m. ⁵ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Gebäudelänge betragen.	Vollgeschosse max.	Dachgeschosse max	Gebäudehöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	(...)								§ 6 Zonenübersicht ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: <table><tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>Dachgeschosse max</td><td>Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]</td><td>Kleiner Grenzabstand mind. [m]</td><td>Grosser Grenzabstand mind. [m]</td><td>Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]</td><td>Empfindlichkeitsstufe</td><td>Zonenvorschriften</td></tr><tr><td colspan="8">(...)</td></tr></table> (...) ⁴ In den Wohn- und Gewerbebezonen gilt für reine Wohnbauten eine talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe von 8.00 m. Der Gemeinderat kann bei gewerblich genutzten 1. Vollgeschossen Erdgeschossen Geschosshöhen über 3.20 m zulassen. Die max. talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe beträgt in diesem Fall 8.70 m. ⁵ Bei oberirdischen Haupt Gebäuden ohne Klein- und Anbauten (gemäss § 19 BauV) am Hang dürfen Abgrabungen bei Untergeschossen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Gebäudelänge Fassadenlänge betragen.	Vollgeschosse max.	Dachgeschosse max	Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	(...)							
Vollgeschosse max.	Dachgeschosse max	Gebäudehöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																										
(...)																																	
Vollgeschosse max.	Dachgeschosse max	Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																										
(...)																																	

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
⁶ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen. (...)	⁶ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen. (...) ⁸ (neu) Bei Gebäuden mit einem Flachdach kann die maximale talseitig, traufseitige gemessene Fassadenhöhe für das Erstellen von Absturzsicherungen um 1 m erhöht werden. ⁹ (neu) Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss in der Ebene gilt, an den nicht zurückversetzten Fassaden, eine um 3 m erhöhte maximale Fassadenhöhe.
§ 7 Dorfkernzone D (...) ⁵ Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer, die in der Regel als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung auszubilden sind, zulässig. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise - gestützt auf ein Fachgutachten - andere Dachformen zulassen, wenn eine architektonisch besonders gute und für das Ortsbild bessere Gestaltung erreicht wird. (...)	§ 7 Dorfkernzone D (...) ⁵ Für oberirdische Gebäude ohne Klein- und Anbauten (gemäss § 19 BauV) Hauptgebäude sind nur Schrägdächer, die in der Regel als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung auszubilden sind, zulässig. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise - gestützt auf ein Fachgutachten - andere Dachformen zulassen, wenn eine architektonisch besonders gute und für das Ortsbild bessere Gestaltung erreicht wird. (...)
§ 8 Wohnzone W2 ¹ (...) ² In der Zone W2 dürfen die Abstände - ausser bei Klein- und Anbauten - weder aufgehoben noch reduziert werden.	§ 8 Wohnzone W2 ¹ (...) ² aufgehoben

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 12 Spezialzone Schöneegg SZS (...) 5 lit. c Das bestehende Ökonomiegebäude darf umgebaut oder - wenn mit einem unabhängigen Fachgutachten nachgewiesen wird, dass seine Erhaltung nicht zumutbar ist - innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs und unter Beibehaltung der bisherigen Gebäude- und Firsthöhe abgebrochen und durch einen qualitätsvollen Ersatzbau ersetzt werden. 5 lit. d Innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches darf das bestehende Wohnhaus umgebaut oder ersetzt werden. Die geringfügige Erweiterung des Volumens ist bis max. 220 m² Bruttogeschossfläche gestattet. Dabei darf die Gebäudehöhe und die Firsthöhe um maximal 1 m gegenüber den heutigen Massen des bestehenden Wohnhauses erhöht werden. 5 lit. e Übrige bestehende Gebäude und Gebäudeteile dürfen als solche im Sinne von § 18 ABauV Klein- und Anbauten (unbewohnte Gebäude) in gleicher Lage und bei gleichem Volumen umgebaut oder ersetzt werden. (...) 6 lit. b Die maximale Bruttogeschossfläche im Teilbereich B beträgt 4'200 m². Ersatzbauten für die bestehenden Bauten und Anlagen sind in die maximal definierte Bruttogeschossfläche mit einzurechnen. Die maximale Bruttogeschossfläche von 4'200 m² darf nur dann ausgeschöpft werden, wenn im Teilbereich A keine zusätzlichen Hotelzimmer realisiert werden. Ansonsten ist die maximale Bruttogeschossfläche um den Anteil der zusätzlich realisierten Fläche für den Hotelbetrieb im Teilbereich A zu reduzieren. 6 lit. c Im Teilbereich B werden die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe im Gestaltungsplan festgelegt. (...)	§ 12 Spezialzone Schöneegg SZS (...) 5 lit. c Das bestehende Ökonomiegebäude darf umgebaut oder - wenn mit einem unabhängigen Fachgutachten nachgewiesen wird, dass seine Erhaltung nicht zumutbar ist - innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs und unter Beibehaltung der bisherigen talseitig, traufseitige gemessenen Fassaden- und Gesamthöhe abgebrochen und durch einen qualitätsvollen Ersatzbau ersetzt werden. 5 lit. d Innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches darf das bestehende Wohnhaus umgebaut oder ersetzt werden. Die geringfügige Erweiterung des Volumens ist bis max. 220 m² anrechenbare Geschossfläche gestattet. Dabei darf die talseitig, traufseitige gemessene Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um maximal 1 m gegenüber den heutigen Massen des bestehenden Wohnhauses erhöht werden. 5 lit. e Übrige bestehende Gebäude und Gebäudeteile dürfen als solche im Sinne von § 19 BauV Klein- und Anbauten (unbewohnte Gebäude) in gleicher Lage und bei gleichem Volumen umgebaut oder ersetzt werden. (...) 6 lit. b Die maximale Bruttogeschossfläche anrechenbare Geschossfläche im Teilbereich B beträgt 4'200 m². Ersatzbauten für die bestehenden Bauten und Anlagen sind in die maximal definierte Geschossfläche mit einzurechnen. Die maximale anrechenbare Geschossfläche von 4'200 m² darf nur dann ausgeschöpft werden, wenn im Teilbereich A keine zusätzlichen Hotelzimmer realisiert werden. Ansonsten ist die maximale anrechenbare Geschossfläche um den Anteil der zusätzlich realisierten Fläche für den Hotelbetrieb im Teilbereich A zu reduzieren. 6 lit. c Im Teilbereich B werden die maximal zulässige talseitig, traufseitige gemessene Fassaden- und Gesamthöhe Gebäude- und Firsthöhe im Gestaltungsplan festgelegt. (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
6 lit. d Die maximale Gebäudelänge ist auf 32 m beschränkt. Wenn die mehrgeschossigen Bauten optisch höchstens als 32 m lange Körper in Erscheinung treten, können eingeschossige Zwischen- und Vorbauten erstellt werden, auch wenn dadurch die maximal zulässige Gebäudelänge überschritten wird. 6 lit. e Die maximale überbaubare Fläche für Bauten und Anlagen für die Parkierung bis zu einer Gesamthöhe von 3.5 m beträgt 1'500 m² und ist im Teilzonenplan bezeichnet. Darüber hinaus sind Bauten für die unterirdische Parkierung auch in den Untergeschossen der Haupt- und Verbindungsbauten zulässig. 7 Der Teilbereich C ist für Parkierungsanlagen, die dem Hotel- und Restaurationsbetrieb dienen, bestimmt. Es sind keine Hochbauten gestattet. Für Tiefbauten gilt § 6 Abs. 2 BauG. (...) 9a Neubauten sowie Um- oder Ersatzbauten gemäss den in Abs. 5 lit b und c bezeichneten Gebäuden (unabhängiges Fachgutachten für Ersatzbauten), ausgenommen Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV, dürfen erst bewilligt werden, wenn ein architektonisches Gesamtkonzept vorliegt. Dieses bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. (...)	6 lit. d Die maximale Gebäudelänge ist auf 32 m beschränkt. Wenn die mehrgeschossigen Bauten optisch höchstens als 32 m lange Körper in Erscheinung treten, können eingeschossige Zwischen- und Anbauten Vorbauten erstellt werden, auch wenn dadurch die maximal zulässige Gebäudelänge überschritten wird. 6 lit. e Die maximale überbaubare Fläche für Bauten und Anlagen für die Parkierung bis zu einer Gesamthöhe von 3.5 m beträgt 1'500 m² und ist im Teilzonenplan bezeichnet. Darüber hinaus sind Bauten für die unterirdische Parkierung auch in den Untergeschossen der übrigen Gebäuden, ohne Klein- und Anbauten, Haupt- und Verbindungsbauten zulässig. 7 Der Teilbereich C ist für Parkierungsanlagen, die dem Hotel- und Restaurationsbetrieb dienen, bestimmt. Es sind keine Hochbauten gestattet. Für Tiefbauten gilt § 20 Abs. 1 BauV. Es sind nur Unterniveaubauten gemäss § 20 Abs. 1 BauV zulässig. Es sind keine Hochbauten gestattet. Für Tiefbauten gilt § 20 Abs. 1 BauV. (...) 9a Neubauten sowie Um- oder Ersatzbauten gemäss den in Abs. 5 lit b und c bezeichneten Gebäuden (unabhängiges Fachgutachten für Ersatzbauten), ausgenommen Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV § 19 BauV, dürfen erst bewilligt werden, wenn ein architektonisches Gesamtkonzept vorliegt. Dieses bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. (...)
§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone 1 (...) 2 Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. 3 (...)	§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone 1 (...) 2 Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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 Gebäudehöhe Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m. 3 (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 16 Uferschutzzone ¹ Der Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. ² Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von 3 m (gemessen ab Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand) auf. Werden eigene Gewässerparzellen geschaffen (z.B. bei einer Gewässerrenaturierung), muss die Uferschutzzone von 3m Breite innerhalb der Gewässerparzelle liegen. ³ Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten. ⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.	§ 16 Uferschutzzone <i>aufgehoben</i>
§ 19 Landschaftsschutzzone (...) ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 16 dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. (...)	§ 19 Landschaftsschutzzone (...) ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 16 dieser BNO nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 13 BNO). Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	§ 19a Gewässerraumzone (neu) ¹ Die Gewässerraumzone ist der Grundnutungszone überlagert. ² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). ³ In der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Die Ausnahme bilden die Gewässerraumzonen von eingedolten Gewässern. ⁴ Bei den im Kulturlandplan mit Kreisen symbolhaft dargestellten Gewässerraumzonen, ist die Lage der Dolungen unbestimmt. Die Gewässerraumzonen betragen bei diesen Abschnitten 12.5 m, gemessen je hälftig ab Mitte des Eindolungsbauwerks.
	§ 19b Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern (neu) ¹ Bei allen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei den eingedolten Fliessgewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.
§ 25 Campingzone (...) ² Die Bauweise wird vom Gemeinderat festgelegt. Die maximal zulässige Höhe beträgt 6 m. Gegenüber angrenzenden privaten Grundstücken ausserhalb der Campingzone haben Bauten einen Grenzabstand von 4 m einzuhalten.	§ 25 Campingzone (...) ² Die Bauweise wird vom Gemeinderat festgelegt. Die maximal zulässige Gesamt-höhe beträgt 6 m. Gegenüber angrenzenden privaten Grundstücken ausserhalb der Campingzone haben Bauten einen Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	§ 25a Hochwassergefahrenzonen HWZ (neu) 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 § 36c BauV eingehalten ist. ⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. ⁷ 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.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	§ 28a Abstand gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen (neu) ¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Parkfelder, Einfriedungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und Böschungen ein Strassenabstand von 60 cm. ² Die Strassenabstände gemäss Abs. 1 können aufgehoben werden, wo neben der Fahrbahn Geh- und / oder Radwege liegen.
§ 28 Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden. Sämtliche Bauteile inklusive Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Gartengestaltung, Terrainveränderungen, Sandkasten usw.) müssen innerhalb der Bauzone angeordnet werden.	§ 28b Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden. ¹ Gegenüber der Bauzonengrenze gelten folgende Abstände: a) 2 m für Gebäude, sofern die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt; b) 60 cm für Einfriedungen und Stützmauern bis 1.80 m Höhe; der Mindestabstand vergrössert sich um das Mehrmass der Mauerhöhe. ² Sämtliche Bauteile inklusive Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Gartengestaltung, Terrainveränderungen, Sandkasten usw.) müssen innerhalb der Bauzone angeordnet werden.
§ 37 Raummasse, Nebenräume, Balkone ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume - Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m (Lichtmass) bei Dachgeschoss mind. 2.30 m (Lichtmass) auf mind. 5 m² Fläche (...)	§ 37 Raummasse, Nebenräume, Balkone ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume - Lichte Höhe Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m (Lichtmass) bei Dachgeschoss mind. 2.30 m (Lichtmass) auf mind. 5 m² Fläche (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 39 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen ¹ Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze richtet sich gem. § 25 ABauV nach der VSS-NormSN 640281. (...) ⁶ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.	§ 39 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen ¹ Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze richtet sich nach 44 BauV gem. § 25 ABauV nach der VSS NormSN 640281. (...) ⁶ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.
§ 40 Spielplätze ¹ Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. ² (...)	§ 40 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen ¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Anlagen sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. ² (...)
§ 43 Dachgestaltung Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Dachaufbauten und Durchbrüche müssen mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.	§ 43 Dachgestaltung ¹ (...) ² Für Dachdurchbrüche gelten die Bestimmungen gemäss BauV. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.
§ 46 Lärmschutz Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.	§ 46 Lärmschutz aufgehoben

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 47 Hochwassergefährdetes Gebiet ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser. ² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie 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.	§ 47 Hochwassergefährdetes Gebiet <i>aufgehoben</i>
	§ 52 Übergangsbestimmungen (neu) ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Auftragsnummer
Status

29.01.002
Genehmigung

Projektleitung
Verfasser

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Robin Brodmann, MSc in Geographical Information Science & Systems, BSc ZFH in Umweltingenieurwesen

Verfassungsdatum
Druckdatum / -initialen

15. Januar 2024
15.01.2024 / ADE

Kontrolle 

Dateipfad / -name

bno_Tä_Mumpf_G_20240115.docx



Gemeinde Mumpf
Kanton Aargau



Synopse mit Ergänzungen (rote Schrift)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (Auszug)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 19. Dezember 2012

Mitwirkung vom: 21. Januar 2013 bis 19. Februar 2013

Öffentlich aufgelegt vom: 21. Januar 2013 bis 19. Februar 2013

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 6. Juni 2013

Der Gemeindeammann

Jürg Müller

Der Gemeindeschreiber

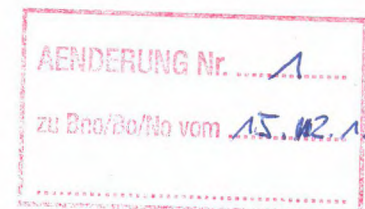
Reto Hofer



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. September 2013

Der Staatsschreiber:



Rechtsgültige BNO vom 17. Juni 2011	Neue BNO (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2013)
3.2 Landwirtschaftszone	3.2 Landwirtschaftszone
§14 Bauten in der Landwirtschaftszone	§14 Bauten in der Landwirtschaftszone
¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen. ² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen. ² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
	§14a Bauten im Siedlungsei Bärnetsacher
	¹ Im Siedlungsei Bärnetsacher dürfen nur landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und -anlagen für die bodenabhängige Produktion erstellt werden. ² Gebäude und Anlagen gemäss Abs. 1 müssen entsprechend einem Richtprojekt, welches in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Behörden erarbeitet worden ist, erstellt werden. Die Gebäude und Anlagen haben insbesondere folgende Voraussetzungen zu erfüllen: • Eine sehr gute Integration in die Landschaft, wobei auf die Lage sowie auf die Gebäudestellung, -form und -gestaltung zu achten ist. • Eine Materialisierung und Farbgebung, welche auf die spezifische Landschaftssituation Rücksicht nimmt und entsprechend darauf abgestimmt ist. • Die Berücksichtigung der natürlichen Topographie. Im Weiteren ist mittels geeigneter Bepflanzungen die Beeinträchtigung der Landschaft zu entschärfen und eine ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung anzustreben.



Gemeinde Mumpf

Kanton Aargau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

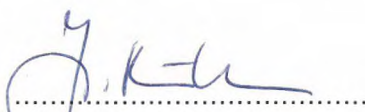
Vorprüfungsbericht vom: 2. August 2010

Mitwirkung: 18. Oktober 2010 – 16. November 2010

Öffentlich aufgelegt vom: 14. März 2011 bis 12. April 2011

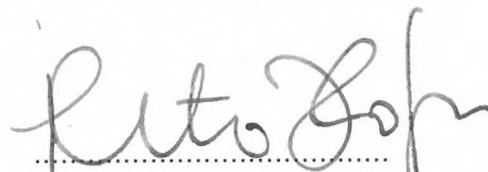
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 17. Juni 2011

Der Gemeindeammann


Jürg Müller



Der Gemeindeschreiber


Reto Hofer

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. Februar 2012

Der Staatsschreiber:

i. V. 

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Sondernutzungsplanung	2
	§ 5 Weitere Planungsinstrumente	2
3	ZONENVORSCHRIFTEN	2
3.1	Bauzonen	2
	§ 6 Zonenübersicht	2
	§ 7 Dorfkernzone D	4
	§ 8 Wohnzone W2	5
	§ 9 Wohnzone W3	5
	§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG2	5
	§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	5
	§ 12 Spezialzone Schöneegg SZS	5
3.2	Landwirtschaftszone	8
	§ 13 Landwirtschaftszone	8
	§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone	9
3.3	Schutzzonen	10
	§ 15 Naturschutzzonen im Kulturland	10
	§ 16 Uferschutzzone	12
	§ 17 Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen	12
	§ 18 Naturschutzzone Wald	12
3.4	Überlagerte Schutzzonen	13
	§ 19 Landschaftsschutzzone	13
	§ 20 Hochstammobstbestände	13
3.5	Schutzobjekte	14
	§ 21 Naturobjekte	14
	§ 22 Hecken und Feldgehölze	14
	§ 23 Gebäude mit Substanzschutz	14
	§ 24 Übrige Kulturobjekte	14
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	14
	§ 25 Campingzone	14
4	DEFINITIONEN	15
4.1	Abstände	15
	§ 26 Grenzabstand	15
	§ 27 Mehrlängenzuschlag	15
	§ 28 Abstand gegenüber dem Kulturland	15
	§ 29 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	15
4.2	Nutzungsart	15
	§ 30 Gewerbe 15	
4.3	Arealüberbauungen	16
	§ 31 Arealüberbauungen	16
5	BAUVORSCHRIFTEN	16
5.1	Baureife und Erschliessung	16
	§ 32 Benützung von Privateigentum	16
5.2	Technische Bauvorschriften	16
	§ 33 Allgemeine Anforderungen	16
	§ 34 Energiesparmassnahmen	16

§ 35	Nutzung der Sonnenenergie	17
5.3	Wohnhygiene	17
§ 36	Ausrichtung der Wohnungen	17
§ 37	Raummasse, Nebenräume, Balkone	17
§ 38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	17
5.4	Ausstattung	18
§ 39	Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen	18
§ 40	Spielplätze	18
§ 41	Sicherheit im öffentlichen Raum	18
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	19
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	19
§ 42	Allgemeine Anforderungen	19
§ 43	Dachgestaltung	19
§ 44	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	19
6.2	Umweltschutz	20
§ 45	Einwirkungen	20
§ 46	Lärmschutz	20
§ 47	Hochwassergefährdetes Gebiet	20
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	21
§ 48	Zuständigkeit	21
§ 49	Gebührenreglement	21
§ 50	Vollzugsrichtlinien	21
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	21
§ 51	Aufhebung/Beibehaltung bisherigen Rechts	21
ANHANG 1		22
Magerwiesen		22
ANHANG 2		22
Naturobjekte		22
ANHANG 3		23
Kulturobjekte		23
ANHANG 4		23
Gewässer		23
ANHANG 5		24
Kurzinventar (Kurzinventar der kant. Denkmalpflege)		24

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

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes
Recht

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

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

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren qualitätsvolle Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern der Aufwertung von Aussenräumen und in Mischzonen der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen, besondere Rechnung zu tragen.

² Bei der Siedlungsentwicklung ist auf die folgenden hauptsächlichen Zielsetzungen zu achten:

- Die Überbauung der grösseren Bauzonenreserven ist soweit möglich zeitlich zu lenken.
- In den weitgehend überbauten Gebieten ist eine sinnvolle Verdichtung, welche die bestehende Siedlungsstruktur berücksichtigt zu ermöglichen.
- Neue Siedlungen haben sich am Erscheinungsbild des Dorfes zu orientieren.
- Mumpf soll sowohl zum Wohnen als auch für das Gewerbe attraktiv sein. Gemischte Wohn- und Gewerbegebiete sind zu fördern.
- Die Kantonsstrasse K 292 ist als gestalteter, öffentlicher Raum zu berücksichtigen.

³ Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 4 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungs-
planung

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

§ 5 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsin-
strumente

Die Gemeindebehörden stützen sich bei ihren Entscheidungen im Weiteren auf folgende Planungsinstrumente:

- Verkehrsrichtplan
- Landschaftsinventar
- Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Signatur	Vollgeschosse max.	Dachgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	(3)	2	x	x	x	x	III	§ 7
Wohnzone 2	W2	2	1	8.0	4	8	14	II	§ 8
Wohnzone 3	W3	3	1	x	5	10	14	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	2	1	8.0 / 8.7 *	4	8	14	III	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	x	x	x	x	x	x	II	§ 11
Grünzone	G	-	-	-	x	-	-	III	§ 12
Spezialzone Schöneegg	SZS	Nutzung gemäss Teilzonenplan Schöneegg							§ 13 2

* s. Abs. 4

² Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

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

⁴ In den Wohn- und Gewerbezone gilt für reine Wohnbauten eine Gebäudehöhe von 8.00 m. Der Gemeinderat kann bei gewerblich genutzten Erdgeschossen Geschosshöhen über 3 m zulassen. Die max. Gebäudehöhe beträgt in diesem Fall 8.70 m.

⁵ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Gebäudelänge betragen.

⁶ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

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

§ 7 Dorfkerzone D

Dorfkerzone D

¹ Die Kernzone dient der Erhaltung der Struktur des gewachsenen Ortskernes und dessen sinnvoller Erneuerung.

² Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störendes Gewerbe.

³ Neu-, Um- und Erweiterungsbauten haben sich in das Orts- und Strassenbild einzufügen und sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Gebäuden und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Als Hauptkriterien gelten dabei:

- a) Stellung
- b) Staffelung
- c) Kubische Erscheinung
- d) Dachform und Dachneigung
- e) Fassadengestaltung und Materialwahl
- f) Farbgebung
- g) Vorplatzgestaltung

⁴ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dabei können geringfügige Abweichungen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes oder der Hygiene liegt. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁵ Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer, die in der Regel als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung auszubilden sind, zulässig. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise - gestützt auf ein Fachgutachten - andere Dachformen zulassen, wenn eine architektonisch besonders gute und für das Ortsbild bessere Gestaltung erreicht wird.

⁶ Für Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild, insbesondere bei Schutzobjekten, empfiehlt es sich, einen Vorentscheid gemäss § 62 BauG einzuholen. Der Gemeinderat zieht dabei zu Lasten des Gesuchstellers unabhängige Fachleute oder kantonale Fachstellen zur Beratung bei.

§ 8 Wohnzone W2

Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 ist für Wohnen und nicht störendes Gewerbe bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist nur in Kombination mit Wohnnutzungen zugelassen. Die gewerblichen Nutzungen haben auf den Wohncharakter der Zone Rücksicht zu nehmen.

² In der Zone W2 dürfen die Abstände – ausser bei Klein- und Anbauten – weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 9 Wohnzone W3

Wohnzone W3

¹ Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W3 ist für Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Läden und Büros bestimmt.

§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG2

Wohn- und
Gewerbezone WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Es sind reine Wohnbauten, reine Gewerbebauten sowie Bauten mit gemischter Nutzung gestattet.

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
Oe

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe 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. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

§ 12 Spezialzone Schöneegg SZS

Zweck

¹ Die Spezialzone Schöneegg bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und eine angemessene Erweiterung der bestehenden Anlage. Sie ist für den Betrieb, die Erneuerung und Erweiterung des Hotel- und Restaurationsbetriebes sowie für landwirtschaftliche Nutzungen bestimmt.

Geltungsbereich
und Bestandteile

² Der Geltungsbereich für die Spezialzone Schöneegg ist durch die Koordinateneckpunkte der neuen Zone bestimmt. Es handelt sich dabei um einen Teilbereich der Parzelle Kat. - Nr. 389. Die Spezialzonenplanung Schöneegg besteht aus den Vorschriften mit dazugehörigem Teilzonenplan im Massstab 1:1'000. Weitere Beilagen dienen zur Information und sind nicht rechtsverbindlich.

Verhältnis zum
übergeordneten
Recht

³ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Bau- und Raumplanungsrechts bleiben vorbehalten. Soweit die Spezialzonenplanung keine besonderen Bestimmungen enthält, gelten die übrigen Bestimmungen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung Mumpf (BNO).

Nutzungsart	⁴ Zulässig sind: a • Bauten und Anlagen, die dem Hotel- und Restaurationsbetrieb dienen • mit diesem in einem direkten baulichen und betrieblichen Zusammenhang stehende Nutzungen wie z.B. Solebad, Wellness / Fitness, Schulung / Bildung, Hotelbetten, Freizeit, Erholung • im Teilbereich D landwirtschaftsnahe Nutzungen wie Tierhaltung (z.B. Pferde), Garten- und Gemüsebau sowie solche für Freizeit und Erholung, die in Zusammenhang mit dem Hotel- und Restaurationsbetrieb stehen.
Betriebskonzept	b Mit dem Baugesuch ist ein Betriebskonzept einzureichen, das Aufschluss über die mittel- bis langfristigen Nutzungsabsichten gibt.
Erschliessungskonzept	c Mit dem Baugesuch ist zudem ein Erschliessungskonzept einzureichen, das eine sinnvolle Verkehrsführung ausweist.
Einteilung	d Die Spezialzone Schöneegg ist in die Teilbereiche A, B, C und D eingeteilt.
Teilbereich A	⁵ Der Teilbereich A dient der Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz. a Dabei darf das Ensemble- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.
Erhaltung des bestehenden Gebäudevolumens	b Die im Plan mit einer Schraffur bezeichneten Gebäude dürfen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens umgebaut, gemäss Abs. 4 lit a umgenutzt oder - wenn mit einem unabhängigen Fachgutachten nachgewiesen wird, dass ihre Erhaltung nicht zumutbar ist - durch einen qualitätvollen Ersatzbau ersetzt werden.
Baubereich altes Ökonomiegebäude	c Das bestehende Ökonomiegebäude darf umgebaut oder - wenn mit einem unabhängigen Fachgutachten nachgewiesen wird, dass seine Erhaltung nicht zumutbar ist - innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs und unter Beibehaltung der bisherigen Gebäude- und Firsthöhe abgebrochen und durch einen qualitätvollen Ersatzbau ersetzt werden.
Baubereich bestehendes Wohnhaus Geb. Nr. 363	d Innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches darf das bestehende Wohnhaus umgebaut oder ersetzt werden. Die geringfügige Erweiterung des Volumens ist bis max. 220 m² Bruttogeschossfläche gestattet. Dabei darf die Gebäudehöhe und die Firsthöhe um maximal 1 m gegenüber den heutigen Massen des bestehenden Wohnhauses erhöht werden.
Übrige bestehende Gebäude und Gebäudeteile	e Übrige bestehende Gebäude und Gebäudeteile dürfen als solche im Sinne von § 18 ABauV Klein- und Anbauten (unbewohnte Gebäude) in gleicher Lage und bei gleichem Volumen umgebaut oder ersetzt werden.
Teilbereich B	⁶ Der Teilbereich B dient der Erstellung neuer Bauten und Anlagen. a Er unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.

Nutzungsmass	b Die maximale Bruttogeschossfläche im Teilbereich B beträgt 4'200 m². Ersatzbauten für die bestehenden Bauten und Anlagen sind in die maximal definierte Bruttogeschossfläche mit einzurechnen. Die maximale Bruttogeschossfläche von 4'200 m² darf nur dann ausgeschöpft werden, wenn im Teilbereich A keine zusätzlichen Hotelzimmer realisiert werden. Ansonsten ist die maximale Bruttogeschossfläche um den Anteil der zusätzlich realisierten Fläche für den Hotelbetrieb im Teilbereich A zu reduzieren.
Gebäude- und Firsthöhe	c Im Teilbereich B werden die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe im Gestaltungsplan festgelegt.
Grenz- und Gebäudeabstände	d Der Abstand gegenüber der Zonengrenze beträgt 6 m. Der interne Gebäudeabstand darf 8 m nicht unterschreiten. Es sind einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse zu gewährleisten.
Gebäudelänge	e Die maximale Gebäudelänge ist auf 32 m beschränkt. Wenn die mehrgeschossigen Bauten optisch höchstens als 32 m lange Körper in Erscheinung treten, können eingeschossige Zwischen- und Vorbauten erstellt werden, auch wenn dadurch die maximal zulässige Gebäudelänge überschritten wird.
Parkierung	f Die maximale überbaubare Fläche für Bauten und Anlagen für die Parkierung bis zu einer Gesamthöhe von 3.5 m beträgt 1'500 m ² und ist im Teilzonenplan bezeichnet. Darüber hinaus sind Bauten für die unterirdische Parkierung auch in den Untergeschossen der Haupt- und Verbindungsbauten zulässig.
Teilbereich C	⁷ Der Teilbereich C ist für Parkierungsanlagen, die dem Hotel- und Restaurationsbetrieb dienen, bestimmt. Es sind keine Hochbauten gestattet. Für Tiefbauten gilt § 6 Abs. 2 BauG.
Teilbereich D	⁸ Der Teilbereich D dient der Erhaltung, Umnutzung und Erneuerung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude. a Bei einer Stillegung des landwirtschaftlichen Betriebs und der gleichzeitigen Umnutzung der Gebäude für landwirtschaftsfremde Zwecke dürfen ausserhalb der Bauzone keine Ersatzbauten erstellt werden.
Erhaltung des bestehenden Gebäudevolumens	b Das im Plan mit einer Schraffur bezeichnete Gebäude darf innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens umgebaut und gemäss Abs. 4 lit a umgenutzt werden.
Anbauten	c Anbauten von untergeordneter Bedeutung sind gestattet, soweit das Erscheinungsbild nicht negativ beeinflusst wird.
Neubauten, Um- oder Ersatzbauten	⁹ Für Neubauten sowie Um- oder Ersatzbauten gelten folgende Bestimmungen:
Architektonisches Konzept, Begutachtung	a Neubauten sowie Um- oder Ersatzbauten gemäss den in Abs. 5 lit b und c bezeichneten Gebäuden (unabhängiges Fachgutachten für Ersatzbauten), ausgenommen Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV, dürfen erst bewilligt werden, wenn ein architektonisches Gesamtkonzept vorliegt. Dieses bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

Einordnung und
Gestaltung

- b Bei Umbauten und Renovationen ist die äussere Erscheinung der Gebäude soweit als möglich zu wahren und die Fassaden besonders sorgfältig zu gestalten. Neubauten müssen sich bezüglich Volumen, Proportionen und der architektonischen Gestaltung besonders gut in das bestehende Ensemble, das Landschaftsbild und das Gelände eingliedern.

Umgebungs-
gestaltung

- c Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, dass mit einer geeigneten Bepflanzung und Umgebungsgestaltung, insbesondere im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone, eine besonders gute Gestaltung erreicht wird. Insbesondere sind der westliche und in Teilen der nördliche Randbereich des Teilbereiches D, die an den Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung angrenzen, sinnvoll mit Bäumen und Gehölzstreifen ins Landschaftsbild zu integrieren.

Lärmschutz,
Empfindlichkeitsstufe

- ¹⁰ In den Teilbereichen A bis D gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV. Die Fenster lärmempfindlicher Räume sind durch geeignete gestalterische oder bauliche Massnahmen gegen Lärm abzusichern.

Parkierung

- ¹¹ Die oberirdischen Parkieranlagen im Teilbereich C sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

Energieversorgung

- ¹² Um die Nutzung von Abwärme sowie erneuerbarer Energien und einen optimalen Energieverbrauch zu sichern, ist mit der Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 13 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

- ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

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

§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der
Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 15 Naturschutzzonen im Kulturland

Naturschutzzonen im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

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, Aufforstung nicht gestattet.

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

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden

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

Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

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

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Nr. gem. Inv. Plan	Beschrieb	Schutz- ziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nut- zungseinschränkungen
Spitzgraben	1.1	extensiv genutzte Wiese in naturnaher Umgebung mit Hecken, Feldgehölzen, Feuchtbiotopen	erhalten	<u>Wiese</u> ▪ Keine Düngung ▪ Regelmässige, späte Mahd ▪ Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). <u>Hecken</u> ▪ Regelmässige Pflege mit spezieller Berücksichtigung von Artenmischung (vielfältig) und Struktur (dicht). <u>Weiher</u> ▪ Regelmässige Pflege (Verlandung zurückdämmen, partielle Besonnung gewährleisten) ▪ Waldrand ▪ Abstufung des Waldrandes durch pflegerische Massnahmen und Bildung eines Saumes fördern.
Brunnmätteli	1.2	nordexponiertes Bord zwischen Bahndamm und Autobahn mit Baumhecke, Standort für seltene Pflanzen	erhalten	▪ Regelmässige späte Mahd (alle 1-2 Jahre)
Moos	1.3	Tälchen am Bahnbord mit 2 kleinen Tümpeln und Hecke, reich strukturierter Lebensraum für seltene Tiere (Amphibien, Libellen etc.) und Vögel.	erhalten	▪ Pflege der Hecken und Weiher ▪ Regelmässige Mahd der gehölzfreien Stellen
Hueb/ Rheinufer	1.4	Kleiner, uferbegleitender Schilfgürtel am Rhein (ca. 50m lang und 20m breit, später verengt). Ausserdem Reste von Ufergehölz und Schilf vorhanden. Brutgebiet von Teichrohrsänger und Nachtigall.	erhalten	▪ Absolutes Betretungsverbot ▪ Regelmässige Mahd (Nicht ganzes Gebiet gleichzeitig) ▪ Erosion verhindern ▪ Zugänglichkeit erschweren ▪ Naturnahe Gestaltung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern

§ 16 Uferschutzzone

Uferschutzzone

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

² Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von 3 m (gemessen ab Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand) auf. Werden eigene Gewässerparzellen geschaffen (z.B. bei einer Gewässerrenaturierung), muss die Uferschutzzone von 3 m Breite innerhalb der Gewässerparzelle liegen.

³ Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

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

§ 17 Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen

Magerwiesen (Anhang 1)

¹ Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.

² Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni (ev. anfangs Juli), auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

³ Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

§ 18 Naturschutzzone Wald

Naturschutzzone 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. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Kulturlandplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N naturgemässe Bestockung	naturgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten (Buche, Eichen etc.). Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen (vor allem Nadelbäume).
AH Altholzinsel	Altholzinsel	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

GW geschützter Waldrand	- Artenvielfalt fördern - Brut- und Nahrungsbiotop - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - keine vorgelagerte Aufforstung - extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 1,5 m Breite vorlagern - Unterhalt und Pflege mittels Vereinbarung zwischen Gemeinde und Bewirtschafter.
----------------------------	---	---

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19 Landschaftsschutzzone

Landschafts-
schutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 16 dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

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

§ 20 Hochstammobstbestände

Hochstammobstbe-
stände

Hochstammobstbestände sind landschaftlich und ökologisch wertvoll. Sie sind langfristig zu erhalten. Gefällte Bäume sind wo möglich an geeigneten Standorten mit Hochstammsorten zu ersetzen. Die Gemeinde fördert die Erhaltung und die Neuanpflanzung von Hochstammsorten. Der Gemeinderat kann an die Pflanzung und den Unterhalt von Hochstammbeständen Beiträge leisten.

3.5 Schutzobjekte

§ 21 Naturobjekte

Naturobjekte
(Anhang 2)

Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

§ 22 Hecken und Feldgehölze

Hecken und
Feldgehölze

¹ Die im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt werden.

² Die Hecken und Feldgehölze sind abschnittsweise zu pflegen.

³ Eine Rodung darf nur aus zwingenden Gründen und nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

§ 23 Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit Sub-
stanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 5 aufgeführten Gebäude stehen wegen ihres geschichtlichen oder symbolischen Wertes unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (insbesondere Volumen, Proportionen, Struktur, Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten. Renovation, Umnutzung und eventuell eine geringfügige Erweiterung sind möglich, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist verboten; über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.

² Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24 Übrige Kulturobjekte

Übrige Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 3 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 25 Campingzone

Campingzone

¹ Die Campingzone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem Betrieb des Campingplatzes dienen.

² Die Bauweise wird vom Gemeinderat festgelegt. Die maximal zulässige Höhe beträgt 6 m. Gegenüber angrenzenden privaten Grundstücken ausserhalb der Campingzone haben Bauten einen Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

4 DEFINITIONEN

4.1 Abstände

§ 26 Grenzabstand

Grosser Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite.

§ 27 Mehrlängenzuschlag

Mehrlängenzuschlag

¹ Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4,00 m.

² Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlags die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Rückversetzungen verringert werden.

§ 28 Abstand gegenüber dem Kulturland

Abstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden. Sämtliche Bauteile inklusive Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Gartengestaltung, Terrainveränderungen, Sandkasten usw.) müssen innerhalb der Bauzone angeordnet werden.

§ 29 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

4.2 Nutzungsart

§ 30 Gewerbe

Gewerbe

¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros, Restaurants und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störendes Gewerbe gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Verkaufsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

³ Als stark störendes Gewerbe gelten insbesondere Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen.

4.3 Arealüberbauungen

§ 31 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind ab einer Landfläche von 3'000 m² zulässig.

² Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Geschoss zulässig, ausser im Gebiet "Rifeld Ost".

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 32 Benützung von Privateigentum

Benützung
von Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 34 Energiesparmassnahmen

Energie-
sparmassnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

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

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

§ 35 Nutzung der Sonnenenergie

Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zugelassen. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine befriedigende, in der Kernzone eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

5.3 Wohnhygiene

§ 36 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 37 Raummasse, Nebenräume, Balkone

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume, Balkone

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m (Lichtmass)
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m (Lichtmass)
auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren Bodenflächen reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

³ In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 39 *Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen*

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Reserverflächen

¹ Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze richtet sich gem. § 25 ABauV nach der VSS-NormSN 640281.

² Die Höhe der Ersatzabgaben für jeden nicht erstellten Pflichtabstellplatz richtet sich nach dem kantonalen Reglement über Ersatzabgaben. Mindestens 50% der Pflichtabstellplätze sind in jedem Fall zu erstellen, ausgenommen in der Dorfkernzone.

³ Abstellplätze sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen.

⁴ Garagenvorplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufweisen.

⁵ Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Wasser auf die öffentlichen Strassen fliesen kann.

Velos, Kinderwagen

⁶ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 40 *Spielplätze*

Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

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

§ 41 *Sicherheit im öffentlichen Raum*

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 42 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 43 Dachgestaltung

Dachgestaltung

Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Dachaufbauten und Durchbrüche müssen mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

§ 44 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und
Umgebungs-
gestaltung

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

² Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bilden Bestandteil des Bauprojektes und sind im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

6.2 Umweltschutz

§ 45 Einwirkungen

Einwirkungen

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

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

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 46 Lärmschutz

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 47 Hochwassergefährdetes Gebiet

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ 300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie 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.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 48 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 49 Gebührenreglement

Gebührenreglement

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

§ 50 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

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

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 51 Aufhebung/Beibehaltung bisherigen Rechts

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bauzonenplan vom 13. Dezember 1985
- Bauordnung vom 13. Dezember 1985
- Kulturlandplan vom 17. Juni 1993
- Nutzungsordnung vom 17. Juni 1993
- Teiländerung Bauzonenplan vom 17. Juni 1993
- Teiländerung der Bauordnung vom 17. Juni 1993
- Zonenvorschriften zum Teilzonenplan Schöneegg vom 25. Juni 2003.

*Beibehaltung
bisherigen Rechts*

² Der Teilzonenplan Schöneegg vom 25. Juni 2003 behält weiterhin seine Gültigkeit.

ANHANG 1

Magerwiesen

Magerwiesen
(§18)

Nr. gem. Landschafts-
inventarplan

- 2.1 Magerwiese "Balgismatt"
- 2.2 Magerwiese "Brunnmatt/Bahndamm-Süd"
- 2.3 Magerwiese "Brunnmatt/Bahndamm-Nord"
- 2.4 Magerwiese "Röti-West"
- 2.5 Magerwiese "Röti-Ost"
- 2.6 Magerwiese "Kalberweid"
- 2.7 Magerwiese "Kapfbach"
- 2.8 Magerwiese "Rebberg-West"
- 2.9 Magerwiese "Rebberg-Süd"
- 2.10 Magerwiese "Kapelle-Süd"

ANHANG 2

Naturobjekte

Naturobjekte
(§ 22)

Nr. gem. Land-
schaftsinventarplan

- 5.1 / Findling
- 5.2 / Rosskastanienbaum am Spitzgraben
- 5.3 / Weiss-Pappel
- 5.4 / Edelkastanienbaum
- 5.5 / Eichengruppe Bahndamm/Brunmätteli-Nord
- 5.6 / vielfältiges Ufergehölz
- 5.7 / Elsbeerbaum
- 5.8 / Säulenpappeln und Linden "Rheinufer/Känzeli"
- 5.9 / Buntsandsteinaufschluss Rotsand
- 5.10 / Kanadapappel am Rhein
- 5.11 / Grosse Stieleiche
- 5.12 / Säulenpappeln und Silberweide „Hueb/Rheinufer"
- 5.13 / Silberweiden im Campingplatz

ANHANG 3

Kulturobjekte

Kulturobjekte
(§ 25)

Nr. gem. Land-
schaftsinventarplan

- 6.1 Feldkreuz "Balgismatt"
- 6.2 Feldkreuz "Röti"
- 6.3 Feldkreuz "Kapf"
- 6.4 Feldkreuz "Rebberg"
- 6.5 Feldkreuz "Chlosterfraue"
- 6.6 Feldkreuz "Kapelle"
- 6.7 Lourdes – Kapelle
- 6.8 Feldkreuz "Rastplatz"

ANHANG 4

Gewässer

Nr. gem. Land-
schaftsinventarplan

- 7.1 Spitzgrabenbachweiher (3 Stk.)
- 7.2 Spitzgrabenbach
- 7.3 Birchacherweiher
- 7.4 Reservoirweiher
- 7.5 Brunnmattweiher
- 7.6 Bachlauf Röti
- 7.7 Rötiweiher
- 7.8 Bahnhofweg-Rötigraben-Weiher
- 7.9 Moosbächli
- 7.10 Buchwaldweiher
- 7.11 Kapfbach
- 7.12 Oberbergweiher
- 7.13 Moos-Bahndammgraben-Weiher
- 7.14 Schulhausweiher
- 7.15 Mühlebächlein
- 7.16 Mühleweiher
- 7.17 Chilholzbächlein
- 7.18 Goldbrunnenbächlein
- 7.19 Fischingerbach
- 7.20 Kapellenweiher

ANHANG 5**Kurzinventar (Kurzinventar der kant. Denkmalpflege)****Denkmalschutzobjekte:**

Nr.	Objekt	Baujahr	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	BesitzerIn
1	ehemaliges Pfarrhaus	1812	Hauptstr. 75	46	227	Paul Güntert Söhne AG, Kornweg 9, 4322 Mumpf
2	Kreuz	1756	Kirchplatz	--	182	röm.-kath. Kirchgemeinde Mumpf

Kommunale Kulturgüter:

Nr.	Objekt	Baujahr	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	BesitzerIn
901	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Martin	1541, spätes 17. Jh., 1957	Kirchplatz	7	182	röm.-kath. Kirchgemeinde Mumpf
902	Ehem. Säckingerhof	17./18. Jh.	Säckingerhof 1	104 105 A, B	117 454	Erbengemeinschaft Max Müller
903	Ehem. Bauernhaus	2. Hälfte 18. Jh.?	Hauptstr. 23	109	113	Franz Wunderlin, Hauptstr. 23, Mumpf
904	Ehem. Bauernhaus	frühes 19. Jh.	Hauptstr. 8 Flösserweg 2	2	176	Franz Jegge, Flösserweg 2, Mumpf
905	Bauernhaus	1802?	Hauptstr. ?	1	36	Arnold Kaufmann, Flösserweg 22, Mumpf
906	Bauerhaus	um 1800	Ankengasse 2	93	125	Anna Maria Winter, Dellstr. 93, 4333 Münchwilen
907	Ehem. Bauernhaus	frühes 19. Jh.	Hauptstr. 33	89B	135	Fridolin Kaufmann / Peter Kaufmann, Hauptstr. 33, Mumpf
908	Bauerhaus	um 1830/40	Graubühlstr. 2	54	201	Hans Kägi, Graubühlstr. 2, Mumpf
909	Ehem. Pfarrscheune	1812?	Hauptstr. 75	45	227	Paul Güntert Söhne AG, Kornweg 9, Mumpf
910	Bauerhaus	frühes 19. Jh.	Hauptstr. 79	42	228	Richard Frank / Ursula Compeer, Hauptstr. 79, Mumpf
911	Villa	1892	Hauptstr. 85			Pietro u. Susanna Maiocchi, Hintere Dorfstr. 29, Mumpf
912	Wohnhaus mit angebauter Scheune	frühes 19. Jh.	Hauptstr. 89	40, 39	230	Urs Wunderlin, Hauptstr. 89, Mumpf
913	Wohnhaus	1930	Hauptstr. 135	152	287	Johann Waldmeier, Hauptstr. 89, Mumpf
914	2 Steinbogenbrücken	16./17. Jh.? bzw. 19. Jh.	Fähriweg, z.T. unter Kantonsstr.			Staat Aargau
915 A	Brunnen	1880	Graubühlstr.			
915 B	Brunnen	19. Jh.	Schulgasse			
915 C	Brunnen	19. Jh.?	Hauptstrasse			
916	Wegkreuz	um 1900?	Burgmattstr. / Vordermattweg			

Ergänzung zum Kurzinventar:

Objekt	Baujahr	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	BesitzerIn
Villa	1892	Hintere Dorfstrasse 29			Pietro u. Susanna Maiocchi, Hintere Dorfstr. 29, Mumpf