



Allgemeine Nutzungsplanung Kulturland

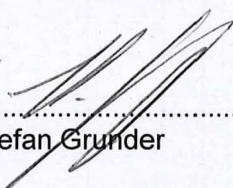
Teiländerung Deponie- und Materialabbauzone Chremet gemäss § 15 BauG

Bau- und Nutzungsordnung

Vorprüfungsbericht vom 2. November 2023
Mitwirkung vom 26. September 2022 bis 25. Oktober 2022
Öffentliche Auflage vom 22. Januar 2024 bis 20. Februar 2024
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. Juni 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann


Stefan Grunder



Der Gemeindeschreiber


Marcel Notter

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2024-001330 vom 30.10.2024

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 19.12.2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)				Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)			
§ 23 Schutzzonen ¹ Die Schutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. ³ Es werden folgende Schutzzonen ausgeschieden:				§ 23 Schutzzonen ¹ Die Schutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. ³ Es werden folgende Schutzzonen ausgeschieden:			
Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzonen: "Mühleweiher" "Ankermatt" "Schmitte" "Bruchmatt" "Mattenplätz"	orange	Lebensraum für seltene und bedrohte Tiere und Pflanzen	- keine Düngung - keine Beweidung - Für die innerhalb der Naturschutzzone liegenden Magerwiesen, Hecken, Ufer- und Feldgehölze, stehenden Gewässer und Feuchtstandorte gelten die speziell dafür vorgesehenen Bestimmungen - Pflegepläne sind zu berücksichtigen	Naturschutzzonen: "Mühleweiher" "Ankermatt" "Schmitte" "Bruchmatt" "Mattenplätz"	orange	Lebensraum für seltene und bedrohte Tiere und Pflanzen	- keine Düngung - keine Beweidung - Für die innerhalb der Naturschutzzone liegenden Magerwiesen, Hecken, Ufer- und Feldgehölze, stehenden Gewässer und Feuchtstandorte gelten die speziell dafür vorgesehenen Bestimmungen - Pflegepläne sind zu berücksichtigen
				Naturschutzzone "Hinter Elenberg"	orange	Trittssteinbiotop für die Vernetzung der Habitate "Ankermatt" und "Mattenplätz" sowie eigenständiger Lebensraum für Pionieramphibien.	Es ist ein Ruderalbiotop mit Kleinstrukturen (inkl. Tümpel) zu schaffen Für die Initiierung des Biotops dürfen, abweichend von § 23 Abs. 2, Terrainveränderungen sowie Be- und Entwässerungen vorgenommen werden. keine Düngung - keine Beweidung
...	...	...	...	...	...	...	...
4				4			
5				5			

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
(neu)	§ 29a Deponie- und Materialabbauzone Chremet ¹ Die Deponie- und Materialabbauzone Chremet dient der Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial gemäss Anhang 5, Ziffer 1 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA SR 814.600) sowie dem Kiesabbau. ² Der vorgängige Abbau der vorhandenen Kiesreserven ist nur im diagonal schraffierten Bereich zulässig. Der gepunktete Bereich ist allein für die erforderliche Erschliessung des Deponie- und Abbaubetriebs bestimmt. Die Erschliessung hat rationell zu erfolgen. ³ Bauten und Anlagen für den Deponie- und Abbaubetrieb sind soweit erforderlich nur für die Dauer der jeweiligen Deponie- oder Abbautätigkeit zulässig und anschliessend wieder zu beseitigen. Der Bau eines Kieswerks ist nicht zulässig. ⁴ Die betriebsbedingt offene Fläche ist auf das Minimum zu beschränken. Gebiete, die noch nicht abgebaut sind oder die für die landwirtschaftliche Nachnutzung rekultiviert sind sowie die nicht für das Deponie- oder Abbauvorhaben bestimmten Flächen (beispielsweise Radroute Nr. 4 (Kaisterstrasse), Abstand zur Erdgasleitung: 3 m oder Kantonsstrasse: ca. 13 m), unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Zur Rodung vorgesehene Waldfläche sowie Ersatzaufforstungsflächen unterstehen bis zur Rodung beziehungsweise ab der Ersatzvornahme den Bestimmungen über den Wald. ⁵ Während und nach dem Kiesabbau- und Deponiebetrieb sind zur Erhaltung und Vernetzung von Lebensräumen schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von maximal 15 % des Projektperimeters zu leisten. Diese Massnahmen sollen primär den Lebensraumverbund der benachbarten Naturschutzgebiete Ankematt und Mattenplätz sowie des neu entstehenden Naturschutzgebiets «Hinter Elenberg» sicherstellen und werden in den Abbau- und Rekultivierungsplänen konkretisiert. Innerhalb des Deponieperimeters erfolgt die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen entsprechend dem Baufortschritt. Ausserhalb des Deponieperimeters sind ökologische Ausgleichsmassnahmen spätestens bei Baubeginn zu realisieren.

⁶ Im Baugesuch sind nebst dem eigentlichen Materialabbau und der Deponie die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Sicherstellung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen gemäss Abs. 5 nachzuweisen. Die kommunale Baubewilligung setzt eine kantonale Zustimmung voraus.

⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung (LSV).

Auftragsnummer	001.002.234.03	
Status	Genehmigung	
Projektleitung	Robin Brodmann, MSc in Geographical Information Science & Systems, BSc ZFH in Umweltingenieurwesen	
Verfasser	Fabian Meisser, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme Viktor Oeschger, dipl. Ing. ETH, Raumplaner	
Verfassungsdatum	26. September 2024	Kontrolle: 
Dateiname	bno_tae_chremet_G_20240926.docx	



Gemeinde Eiken

Kanton Aargau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Mühle / Chessel"

gemäss § 15 BauG



© swisstopo (JA130142)

Vorprüfungsbericht vom

1. April 2015

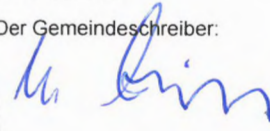
Mitwirkung und öffentliche Auflage vom

20. April bis am 19. Mai 2015

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 2015

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2016-000328 vom: 23. März 2016

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 9. Juni 2016

Abteilung Raumentwicklung BVU

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg

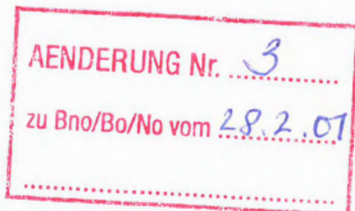
T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00

www.metron.ch
Info@metron.ch

metron

9. September 2015 BRU / THR

F:\DATEN\M4\14-095-00\04_BERIVERSAND_160115_GENEHM_TZP\
BER_TEILAEND_BNO_150909.DOCX



**Bau- und Nutzungsordnung (BNO):
Teiländerung vom 26. Juni 2015**

rot: Änderung (Genehmigungsinhalt)

§ 20^{bis} Grünzone¹ (neu)

- 1 Die Grünzone Gr dient dem Schutz des Gewässers und seiner Umgebung, dem gestuften Übergang vom Baugebiet zum Nichtbaugebiet und als Vernetzungsachse.
- 2 Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten und Anlagen (auch nicht bewilligungspflichtigen) freizuhalten und mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.
- 3 Bauten, Anlagen und andere Massnahmen, die ausschliesslich der Erhaltung und Förderung der Naturwerte und der Optimierung der Schutzziele dienen, können bewilligt werden, ebenso bauliche Massnahmen, die sich auf übergeordnetes Recht abstützen (wie zum Beispiel Hochwasserschutz).
- 4 In der Grünzone "Langsamverkehrserschliessung" (Gr LVE) können Bauten und Anlagen, die der Langsamverkehrserschliessung dienen, vom Gemeinderat bewilligt werden.

¹ Eingefügt gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26 Juni 2015, genehmigt durch den Regierungsrat am



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Allgemeine Nutzungsplanung Kulturland

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (Landschaftsschutzzone "Schupferterberg")

gemäss § 15 BauG

Mitwirkungsaufgabe vom 3. Januar bis 1. Februar 2008

Mitwirkungsbericht vom 14. April 2008

Vorprüfungsbericht vom 1. Februar 2008

Öffentliche Auflage vom 29. April bis 28. Mai 2008

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 13. Juni 2008

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Georges Collin



Der Gemeindeschreiber

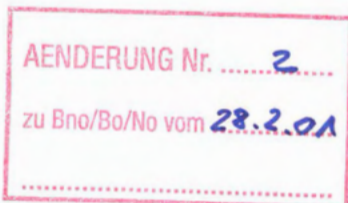
Marcel Weiss

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 17. Dezember 2008

Der Staatsschreiber:



31. Juli 2008

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
§ 24 Landschaftsschutzzone ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Absatz 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. ² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 21 dieser BNO. ³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	§ 24 Landschaftsschutzzone ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Absatz 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. ² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 21 dieser BNO. ³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. ⁴ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. ⁵ Das im Gebiet "Unter der Lucke" ausgeschiedene "Siedlungsei" darf nur zur Überbauung genutzt werden, wenn zwingende Gründe einer Betriebserweiterung am Standort "Brochmet" entgegenstehen. Im Gebiet "Unter der Lucke" ist zur Abdeckung neuer Bauten und Anlagen der bestehende Waldrand im Osten um eine Waldzunge von mindestens 15 m Breite in Richtung Süden zu verlängern. Der Gemeinderat bestimmt im Baubewilligungsverfahren den Zeitpunkt und das Ausmass der Anpflanzung entsprechend diesem Zweckgedanken.

(rot und fett = neu)

Auftragsnummer	001.001.143
Status	Genehmigung
Projektleitung	Viktor Oeschger, dipl. Ing. ETH, Raumplaner
Verfassung	Viktor Oeschger, dipl. Ing. ETH, Raumplaner
Verfassungsdatum	31.07.2008 Kontrolle 
Druckdatum / -initialen	29.07.2008 / VO
Dateipfad / -name	I:\Planung\Eiken\01\143\Planung\BNO_Teilaenderung_LSZ_Genehm.doc



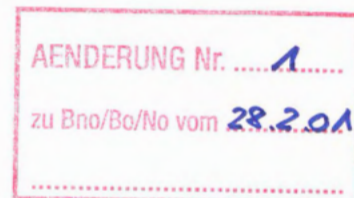
Allgemeine Nutzungsplanung

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerung Mühlegarten

gemäss § 15 BauG

Bau- und Nutzungsordnung



Mitwirkungsaufgabe vom 1. Oktober 2007 bis 30. Oktober 2007
Mitwirkungsbericht keine Mitwirkungseingaben eingegangen
Vorprüfungsbericht vom 10. August 2007
Öffentliche Auflage vom 1. Oktober 2007 bis 30. Oktober 2007
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 23. November 2007

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Georges Collin



Der Gemeindeschreiber

Marcel Weiss

Genehmigung durch den Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 12. März 2008

Der Staatsschreiber:

22. Januar 2008

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung													Geänderte Bau- und Nutzungsordnung																																																																
§ 4 Masswerte													§ 4 Masswerte																																																																
<table><tr><th>Zonenbezeichnung</th><th>Abkürzung</th><th>Farbe</th><th>Vollgeschosse max.</th><th>Ausnützungsziffer</th><th>Gebäudehöhe max. [m]</th><th>Firsthöhe max. [m]</th><th>kleiner Grenzabstand mind. [m]</th><th>grosser Grenzabstand mind. [m]</th><th>Mehrlängenzuschlag ab [m]</th><th>Gebäudelänge max. [m]</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th><th>Zonenvorschriften</th></tr><tr><td>Spezialzone Mühle</td><td>SpM</td><td>braun schraffiert</td><td>°</td><td>°</td><td>°</td><td>°</td><td>°</td><td>°</td><td>°</td><td>°</td><td>III</td><td>§12</td></tr></table>													Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnützungsziffer	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	Spezialzone Mühle	SpM	braun schraffiert	°	°	°	°	°	°	°	°	III	§12	<table><tr><th>Zonenbezeichnung</th><th>Abkürzung</th><th>Farbe</th><th>Vollgeschosse max.</th><th>Ausnützungsziffer</th><th>Gebäudehöhe max. [m]</th><th>Firsthöhe max. [m]</th><th>kleiner Grenzabstand mind. [m]</th><th>grosser Grenzabstand mind. [m]</th><th>Mehrlängenzuschlag ab [m]</th><th>Gebäudelänge max. [m]</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th><th>Zonenvorschriften</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>													Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnützungsziffer	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften													
Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnützungsziffer	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																																																																	
Spezialzone Mühle	SpM	braun schraffiert	°	°	°	°	°	°	°	°	III	§12																																																																	
Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnützungsziffer	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																																																																	
§ 12 Spezialzone Mühle SpM ¹ Die Spezialzone Mühle dient dem Wohnen. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen. ² Die alte Mühle zeichnet sich durch ihre ehemals wertvolle Bausubstanz sowie durch ihre harmonische Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild aus. Ein Um- bzw. Neubau ist möglich, sofern die Einpassung ins bestehende Ortsbild respektiert wird. Bei einem Neubau sollte vom bestehenden Grundriss nicht wesentlich abgewichen werden. ³ Der Mühlegarten (Umgebung Mühle) besitzt eine bzgl. Orts- und Landschaftsbild ausserordentliche empfindliche Lage. Eine Überbauung ist für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen (Mühle) und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderungen gelten auch für die Materialien und die Farben.													§ 12 aufgehoben																																																																

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
⁴ Zur Erlangung einer in jeder Beziehung guten Gesamtüberbauung wurde durch den Gemeinderat sowohl für die Mühle als auch für den Mühlegarten ein Projektwettbewerb durchgeführt. Bei der Überbauung der SpM ist das ermittelte Siegerprojekt umzusetzen. Wesentliche Abweichungen davon sind nicht zulässig. ⁵ Der Gemeinderat hat für die Umsetzung des aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojektes ein Gremium beizuziehen, welches alle massgebenden Interessen vertritt (Grundeigentümer, Bauherrschaft, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz).	

Auftragsnummer	01.01.133
Status	Beschlussfassung / Genehmigung
Projektleitung	Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH, Raumplaner
Verfassung	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung, Aargauischer Bauverwalter
Verfassungsdatum	22.01.2008
Druckdatum / -initialen	Kontrolle 
	22.01.2008 / SG
Dateipfad / -name	I:\Planung\Eiken\01\133\Planung\Planung 2007\Tab_Teiländerung Mühle_BNO_Beschlussfassung Genehmigung.doc



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

ENTWURF für die öffentliche Auflage

Mitwirkungsbericht vom 9.6.2000.....

Vorprüfungsbericht vom 4.2.2000/18.5.2000.....

Öffentliche Auflage vom 9.5. - 7.6.2000.....

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16.6.2000.....

NAMENS DES GEMEINDERATES

Gemeindeammann

G. Collin



Gemeindeschreiber

M. Weiss

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. Februar 2001

Der Staatsschreiber:

5080 Laufenburg, 24. März 2000



ÄNDERUNG Nr. 1

vom 12.3.08

ÄNDERUNG Nr. 2

vom 17.12.08

ÄNDERUNG Nr. 3

vom 23.3.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht (siehe Anhang)	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Sondernutzungsplanung	1
3	ZONENVORSCHRIFTEN	2
3.1	Bauzonen	2
	§ 4 Masswerte	2
	§ 5 Wohnzone W2a	3
	§ 6 Wohnzone W2b	3
	§ 7 Spezialzone "Steinletten" SpS	3
	§ 8 Wohn- und Gewerbezone WG2	4
	§ 9 Wohnzone W3	4
	§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3	4
	§ 11 Dorfkernzone D	4
	§ 12 Spezialzone "Mühle" SpM	5
	§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	5
	§ 14 Gewerbezone G	6
	§ 15 Industriezone "Sisslerfeld" IS	6
	§ 16 Industriezone "Sisslerfeld" mit Restriktionen ISR	7
	§ 17 Industriezone "Rütti / Im oberen Bord" IRB	7
	§ 18 Industriezone "Hinter Ehlenberg" IHE	7
	§ 19 Freihaltezone "Industrie" (Baugebiet)	8
	§ 20 Uferschutzzone (Baugebiet)	8
3.2	Landwirtschaftszone	9
	§ 21 Landwirtschaftszone	9
	§ 22 Bauten in der Landwirtschaftszone	9
3.3	Schutzzonen	9
	§ 23 Schutzzonen	9
3.4	Überlagerte Schutzzonen	12
	§ 24 Landschaftsschutzzone	12
3.5	Schutzobjekte	12
	§ 25 Hecken, Ufer- und Feldgehölze	12
	§ 26 Waldränder	12
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	13
	§ 27 Materialabbauzone	13
	§ 28 Kieswerkzone	13
	§ 29 Materialaufbereitungszone	13
	§ 30 Übriges Gebiet	13
4	DEFINITIONEN	14
4.1	Ausnutzung	14
	§ 31 Gewerbe	14
4.2	Abstände	14
	§ 32 Abstand gegenüber dem Kulturland	14
5	BAUVORSCHRIFTEN	14
5.1	Baureife und Erschliessung	14
	§ 33 Benützung von Privateigentum	14
5.2	Technische Bauvorschriften	15
	§ 34 Allgemeine Anforderungen	15
	§ 35 Energiesparmassnahmen	15

5.3	Wohnhygiene	15
	§ 36 Ausrichtung der Wohnungen	15
	§ 37 Raummasse, Nebenräume, Balkone	15
	§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	16
5.4	Ausstattung	16
	§ 39 Velos, Kinderwagen	16
	§ 40 Spielplätze	16
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	16
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	16
	§ 41 Ortsbildschutz	16
	§ 42 Aussenraumgestaltung	17
	§ 43 Materialablagerungen	17
6.2	Umweltschutz	18
	§ 44 Einwirkungen	18
	§ 45 Lärmschutz	18
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	18
	§ 46 Zuständigkeit	18
	§ 47 Gebührenreglement	18
	§ 48 Vollzugsrichtlinien	18
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	19
	§ 49 Aufhebung bisherigen Rechts	19

ANHANG

Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht (siehe Anhang)

*Übergeordnetes
Recht*

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

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Sondernutzungsplanung

*Sondernutzungs-
planung*

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

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 4 Masswerte

Masswerte

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnützungsziffer	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone 2-geschossig	W2a	gelb	2	-	6.5	10	4	8	12	20	II	§5
Wohnzone 2-geschossig	W2b	orange	2	0.6	7	10.5	4	8	12	25	II	§6
Spezialzone "Steinletten"	SpS	orange, gekreuzt schraffiert	2	0.6	7	10.5	4	8	25	40	II	§7
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	WG2	orange, schraffiert	2	0.7	7	10.5	4	8	25	40	III	§8
Wohnzone 3-geschossig	W3	rosa	3	0.7	10	13.5	6	12	35	45	II	§9
Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	WG3	rosa, schraffiert	3	0.8	10	13.5	6	12	35	45	III	§10
Dorfkernzone	D	braun	°	°	7 ^x	°	4 ^x	8 ^x	°	°	III	§11
Spezialzone "Mühle"	SpM	braun, schraffiert	°	°	°	°	°	°	°	°	III	§12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	grau	°	°	°	°	°	°	°	°	II	§13
Gewerbezone	G	violett	°	°	°	°	°	°	°	°	III	§14
Industriezone "Sisslerfeld"	IS	hellblau	°	°	30°	°	10°			°	IV	§15
Industriezone "Sisslerfeld" mit Restriktionen	ISR	hellblau / hellgrün	°	°	15 ^x	°	10 ^x			70 ^x	IV	§16
Industriezone "Rütti / Im oberen Bord"	IRB	hellblau, schraffiert	°	°	20 ^x	-	5 ^x			°	IV	§17
Industriezone "Hinter Ehlenberg"	IHE	hellblau, karriert	°	°	20 ^x	-	5 ^x			°	IV	§18
Freihaltezone "Industrie"	-	grün	-		-	-	-	-		-	-	§19
Uferschutzzone	-	-	-		-	-	-	-		-	-	§20

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, SpM und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

⁶ Überschreiten die Gebäudelängen die in Absatz 1 festgelegten Masse [Mehrlängenzuschlag ab], so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges verringert werden.

§ 5 Wohnzone W2a

Wohnzone
2-geschossig
W2a

¹ Die Wohnzone W2a dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2a ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 6 Wohnzone W2b

Wohnzone
2-geschossig
W2b

¹ Die Wohnzone W2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2b ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 7 Spezialzone "Steinletten" SpS

Spezialzone
"Steinletten"
SpS

¹ Die Spezialzone "Steinletten" dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Spezialzone "Steinletten" ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

⁴ Die heute noch unüberbaute Fläche kann erst zur Überbauung freigegeben werden, wenn die bestehende Ostzufahrt hinreichend verbessert, der bestehende Gebäudekomplex nach den Grundsätzen des Orts- und Landschaftsschutzes neu gestaltet und der vorstehend erwähnten Nutzung zugeführt worden ist. Für die Beurteilung des Umbauprojektes hat der Gemeinderat eine anerkannte Fachperson beizuziehen.

§ 8 Wohn- und Gewerbezone WG2

Wohn- und
Gewerbezone
WG2

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

² Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, für Geschäftshäuser, Werkstätten für kleine und mittlere Unternehmen sowie für Lagerplätze bestimmt.

§ 9 Wohnzone W3

Wohnzone
3-geschossig
W3

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

² Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3

Wohn- und
Gewerbezone
WG3

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

² Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, für Geschäftshäuser, Werkstätten für kleine und mittlere Unternehmen sowie für Lagerplätze bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 11 Dorfkernzone D

Dorfkernzone
D

¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

² In ihrem Baustil als wertvoll zu beurteilende Gebäude sind mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz finanziell unzumutbar ist.

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

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

⁵ Neubauten haben eine Mindestlänge von 14 m (Traufseite) und 2 Geschosse aufzuweisen und dürfen nur mit Ziegeln gedeckt werden. Einzelne, hochrechteckig angeordnete Dachfenster (Richtwert 0.7 m² Lichtfläche) sind erlaubt. Dachvorsprünge müssen traufseitig genügend breit sein (Richtwert 0.8 m). Sie sind dem bestehenden Ortsbild anzupassen (Haupt-, Nebengebäude, Balkone etc.). Dacheinschnitte sind untersagt.

⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 12 Spezialzone "Mühle" SpM

Spezialzone
"Mühle"
SpM

¹ Die Spezialzone "Mühle" dient dem Wohnen. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die alte Mühle zeichnet sich durch ihre ehemals wertvolle Bausubstanz sowie durch ihre harmonische Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild aus. Ein Um- bzw. Neubau ist möglich, sofern die Einpassung ins bestehende Ortsbild respektiert wird. Bei einem Neubau sollte vom bestehenden Grundriss nicht wesentlich abgewichen werden.

³ Der Mühlegarten (Umgebung Mühle) besitzt eine bzgl. Orts- und Landschaftsbild ausserordentliche empfindliche Lage. Eine Überbauung ist für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen (Mühle) und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderungen gelten auch für die Materialien und die Farben.

⁴ Zur Erlangung einer in jeder Beziehung guten Gesamtüberbauung wurde durch den Gemeinderat sowohl für die Mühle als auch für den Mühlegarten ein Projektwettbewerb durchgeführt. Bei der Überbauung der SpM ist das ermittelte Siegerprojekt umzusetzen. Wesentliche Abweichungen davon sind nicht zulässig.

⁵ Der Gemeinderat hat für die Umsetzung des aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojektes ein Gremium beizuziehen, welches alle massgebenden Interessen vertritt (Grundeigentümer, Bauherrschaft, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz).

§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

Zone
für öffentliche
Bauten und
Anlagen
OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 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 Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 14 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt, deren Immissionen nur mässig störenden Einfluss auf das angrenzende Wohngebiet verursachen.

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Zum Schutz des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

§ 15 Industriezone "Sisslerfeld" IS

Industriezone
"Sisslerfeld"
IS

¹ Die Industriezone "Sisslerfeld" IS ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten der Chemie, deren wirtschaftlich angeschlossene Unternehmen sowie deren Zulieferung bestimmt.

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Zum Schutze des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

⁴ Gegenüber der angrenzenden Freihaltezone "Industrie" hat der Abstand für Hochbauten mindestens 10 m zu betragen.

⁵ Der Grünflächenanteil beträgt 15%, wobei die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden darf.

⁶ Neu zu schaffende Autoabstellplätze sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender Autoabstellplätze sowie die Neuanlage von Autoabstellplätzen in geringer Zahl (ca. 20 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden.

⁷ Die innerhalb dieser Zone noch nicht für Bauten und Anlagen im obigen Sinn beanspruchten Flächen sind weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Industriezone
"Sisslerfeld" mit
Restriktionen
ISR

§ 16 Industriezone "Sisslerfeld" mit Restriktionen ISR

- ¹ Die Industriezone "Sisslerfeld" mit Restriktionen ISR unterscheidet sich von der Industriezone "Sisslerfeld" IS durch eine in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eingeschränkte industrielle Nutzung.
- ² Mit Ausnahme der in § 4 dieser BNO aufgeführten Masswerte gelten die Bestimmungen der Industriezone "Sisslerfeld" IS.
- ³ Der Grünflächenanteil beträgt 25 %, wobei die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden darf.
- ⁴ Ausnahmen für betrieblich unentbehrliche Bauteile bewilligt der Gemeinderat im Sinne von § 67 BauG.

Industriezone
"Rütti / Im oberen Bord"
IRB

§ 17 Industriezone "Rütti / Im oberen Bord" IRB

- ¹ Die Industriezone "Rütti/Im oberen Bord" IRS ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten, Fachmärkte bis 5000 m², Einkaufszentren bis 3000 m² und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- ³ Zum Schutze des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- ⁴ Der Grünflächenanteil beträgt 15%.
- ⁵ Neu zu schaffende Autoabstellplätze sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender Autoabstellplätze sowie die Neuanlage von Autoabstellplätzen in geringer Zahl (ca. 20 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden.
- ⁶ Die innerhalb dieser Zone noch nicht für Bauten und Anlagen im obigen Sinn beanspruchten Flächen sind weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.
- ⁷ Der bereits vorhandene Feuchtstandort im Nordosten der Zone (im Bauzonenplan mit einem $\oplus$ symbolisiert) liegt innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Er ist in seiner heutigen Grundfläche und Eigenart zu erhalten.

Industriezone
"Hinter Ehlenberg"
IHE

§ 18 Industriezone "Hinter Ehlenberg" IHE

- ¹ Die Industriezone "Hinter Ehlenberg" IHE ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Zum Schutze des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

⁴ Neu zu schaffende Autoabstellplätze sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender Autoabstellplätze sowie die Neuanlage von Autoabstellplätzen in geringer Zahl (ca. 20 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden.

§ 19 Freihaltezone "Industrie" (Baugebiet)

Freihaltezone
"Industrie"
(Baugebiet)

¹ Die Freihaltezone "Industrie" bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels (Magerwiesen, Hecken und Feldgehölze). Dieser Grüngürtel, der so gepflegt werden darf, dass kein Wald entsteht, soll zusammen mit dem Bustelbach

- a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung),
- b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und
- c) selber Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sein.

² Alle Vorkehrungen, welche dem Zweck der Zone widersprechen, sind zu unterlassen. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Bewässerung, Beweidung und Umbruch sind verboten.

³ Um dem landschaftlichen Aspekt gerecht zu werden, ist die Zone entsprechend dem Baufortschritt in der Industriezone "Sisslerfeld" IS und in der Industriezone "Sisslerfeld" mit Restriktionen ISR mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen der Baubewilligung die jeweils zu bepflanzende Fläche.

⁴ Der bereits vorhandene Pionierstandort im Osten der Zone mit 55 Aren Kiesfläche (im Bauzonenplan mit einem $\oplus$ symbolisiert) ist in seiner Eigenart zu erhalten und kann nötigenfalls verlegt werden.

⁵ Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie, mit Ausnahme des bestehenden Pionierstandortes, der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen.

⁶ Die entstehenden Kosten aus Gestaltung und Pflege der Zone im obigen Sinn gehen zu Lasten der Bauherrschaften bzw. deren Rechtsnachfolger. Diese Verpflichtung ist vor der Baubewilligung erteilung vertraglich sicherzustellen.

§ 20 Uferschutzzone (Baugebiet)

Uferschutzzone
(Baugebiet)

Für die Uferschutzzone (Baugebiet) gelten dieselben Bestimmungen wie für die Uferschutzzone (Kulturland); vgl. § 23 dieser BNO.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 21 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbaubau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 22 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 in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild 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

§ 23 Schutzzonen

Schutzzonen

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

³ Es werden folgende Schutzzonen ausgeschieden:

31

Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutz-zonen: "Mühleweiher" "Ankematt" "Schmitte" "Bruchmatt" "Mattenplätz"	orange	Lebensraum für seltene und bedrohte Tiere und Pflanzen	- keine Düngung - keine Beweidung - Für die innerhalb der Naturschutzzone liegenden Magerwiesen, Hecken, Ufer- und Feldgehölze, stehenden Gewässer und Feuchtstandorte gelten die speziell dafür vorgesehenen Bestimmungen - Pflegepläne sind zu berücksichtigen
Uferschutzzone	kein Planeintrag	Schutz der Ufervegetation und Nährstoffeintrag in die Gewässer verhindern	- keine Düngung - keine Beweidung - Die Uferschutzzone umfasst einen beidseitigen Landstreifen längs der Uferlinie. Die Breite dieses Streifens, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand bzw. der Rechtsgrenze (§ 127 Absatz 2 BauG), beträgt: a) beim Sisselnbach . entlang der Industriezone "im oberen Bord" 20 m . im übrigen 6 m b) beim Dorfbach 4 m c) beim Bustelbach 3 m - Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockungslinie plus 3 m begrenzt - Bei bestehenden, innerhalb dieses Streifens gelegenen Bauwerken (Fahrbahnen, Stützmauern usw.) wird die äussere Schutzzoneabgrenzung durch diese festgelegt
Magerwiesen (M)	gelb "M"	Magere, artenreiche Heuwiese	- Heuschnitt - frühester Heuschnitt-Zeitpunkt 1. Juli (das Schnittgut ist abzuführen) - keine Düngung - keine Beweidung - Für die innerhalb der Magerwiesen vorkommenden Hecken gelten die speziell dafür vorgesehenen Bestimmungen - Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten
Magerweiden (W)	gelb "W"	Magere, artenreiche Weide	- Heuschnitt - frühester Heuschnitt-Zeitpunkt Mitte Juni - keine Düngung - keine Dauerweide - schonende Herbstbeweidung zulässig - keine Zufütterung

311

311

Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Besondere Waldstandorte	Diagonalschraffur (der Waldsignatur überlagert)	naturgemässer Laubmischwald als Lebensraum seltener, gefährdeter und schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Alt- und Totholzanteil fördern - Bei forstlichen Eingriffen ist der örtliche Forstdienst beratend beizuziehen - Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)
	Diagonalschraffur "E"	Eichenreiche Bestände	- Eichen erhalten und fördern - Umtriebszeit der Eichen erhöhen - Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)
	Diagonalschraffur "Or"	Orchideenstandorte	- für genügenden Lichteinfall auf dem Boden sorgen - Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)
Freihaltezone "Industrie"	hellgrün	¹ Die Freihaltezone "Industrie" bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels (Magerwiesen, Hecken und Feldgehölze). Dieser Grüngürtel, der so gepflegt werden darf, dass kein Wald entsteht, soll a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung) b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und c) selber Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sein. ² Um dem landschaftlichen Aspekt gerecht zu werden, ist die Zone entsprechend dem Baufortschritt in der angrenzenden Materialabbauzone mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen der Baubewilligung die jeweils zu bepflanzende Fläche. ³ Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen. ⁴ Die entstehenden Kosten aus Gestaltung und Pflege der Zone im obigen Sinn gehen zu Lasten der Bauherren bzw. deren Rechtsnachfolger. Diese Verpflichtung ist vor der Baubewilligungserteilung vertraglich sicherzustellen.	

⁴ Das Landschaftsbild wird wesentlich von Hochstammobstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

⁵ Abweichungen von den obigen Bewirtschaftungs-, Unterhalts- und Nutzungsvorschriften bezüglich Schnittzeitpunkten, Anzahl Schnitte sowie Herbstweide sind möglich, sofern dies in einem Einzelvertrag mit der Gemeinde und/oder Kanton aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten anders geregelt ist.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-
zone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Absatz 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 21 dieser BNO.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 25 Hecken, Ufer- und Feldgehölze

Hecken, Ufer- und
Feldgehölze

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden.

² Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind abschnittsweise zu pflegen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

³ Eine Beseitigung der in den Plänen bezeichneten Objekte bedarf der Zustimmung des Gemeinderates, jene von Ufergehölzen zusätzlich der Bewilligung des Baudepartementes. In jedem Fall hat der Verursacher in der gleichen Region Ersatz zu schaffen.

§ 26 Waldränder

Waldränder

Besonders wertvolle und zur Aufwertung geeignete Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 27 Materialabbauzone

Materialabbauzone

¹ Die Materialabbauzone umfasst die Gebiete "Sisslerfeld" (I), "Hinter Ehlenberg" (II) und "Stettenen" (III). Die Gebiete I und II sind vorübergehend für die Entnahme von Kies bestimmt, das Gebiet III für die Entnahme von Mergel.

² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des kantonalen Baudepartementes, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Nach erfolgtem Abbau sind die Gebiete gemäss Bewilligung zu rekultivieren bzw. herzustellen.

§ 28 Kieswerkzone

Kieswerkzone

¹ Die Kieswerkzone ist für die Anlage und den Betrieb des Kieswerkes (Umschlag, Aufbereitung und Verwertung) bestimmt.

² Anlagen, die dem Zwecke von Absatz 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Baudepartementes (Koordinationsstelle Baugesuche).

³ Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.

§ 29 Materialaufbereitungszone

Materialaufbereitungszone

¹ Die Materialaufbereitungszone ist für die Anlage und den Betrieb einer Bauschutt- sowie Belagsaufbereitung und -sortierung bestimmt (Umschlag, Trennung, Aufbereitung und Wiederverwertung).

² Bauten und Anlagen, die dem Zwecke von Absatz 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Baudepartementes (Koordinationsstelle Baugesuche).

³ Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.

§ 30 Übriges Gebiet

Übriges Gebiet

¹ Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesene und nicht zum Wald oder den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gebiet bezeichnet.

² Die Zulassung von Bauten und Anlagen richten sich nach den Vorschriften von Art. 24 RPG sowie § 22 dieser BNO.

4 DEFINITIONEN

4.1 Ausnutzung

§ 31 Gewerbe

Gewerbe

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

4.2 Abstände

§ 32 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.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 33 Benützung von Privateigentum

Benützung
von Privateigentum

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

² Sofern es das öffentliche Interesse erfordert, dürfen

- Strassentafeln, Verkehrssignale, Verbots- und Hinweistafeln, Lampen, Hydranten, Schieber, Schiebertafeln, Vermessungszeichen und dgl. auf Privatgrundstücke und
- öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und dgl. an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34 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.

§ 35 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 Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

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 und an nördlich exponierten Hanglagen gestattet.

§ 37 Raummasse, Nebenräume, Balkone

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume,
Balkone

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse

- Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
 - Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² Fläche
 - Fensterfläche mind. 1/10 der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)
- 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

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

² In der Dorfkernzone 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 *Velos, Kinderwagen*

Velos, Kinderwagen

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

§ 40 *Spielplätze*

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

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

³ Bei Mehrfamilienhäusern von mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen. Diese Anlagen müssen auf den Zeitpunkt des Wohnungsbezuges benützbar sein.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 41 *Ortsbildschutz*

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukörper,
- 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, und
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 42 Aussenraumgestaltung

Aussenraumgestaltung

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

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

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 43 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen WG, D, SpM, OE, G, IS, ISR, IRB und IHE bewilligt werden.

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

6.2 Umweltschutz

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

§ 45 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 nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 46 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

§ 47 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.

§ 48 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt in einem Reglement Richtlinien zum Vollzug des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzes.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 49 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 4. Dezember 1992 aufgehoben.

ANHANG

Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen

Bundesgesetze und Verordnungen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991

Kantonale Gesetze und Verordnungen

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994
- Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV) vom 23. Februar 1994
- Verordnung betreffend vorläufige Regelung der Erschliessungsfinanzierung vom 23. Februar 1994
- Kantonales Reglement über Ersatzabgabe für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht (EPR) vom 23. Februar 1994
- Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985
- Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung)
- Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975
- Verordnung über den Begriff des Waldes sowie die Verfahren betreffend Waldfeststellung und Rodungsbewilligung (Forstverordnung, FoV) vom 16. Februar 1994